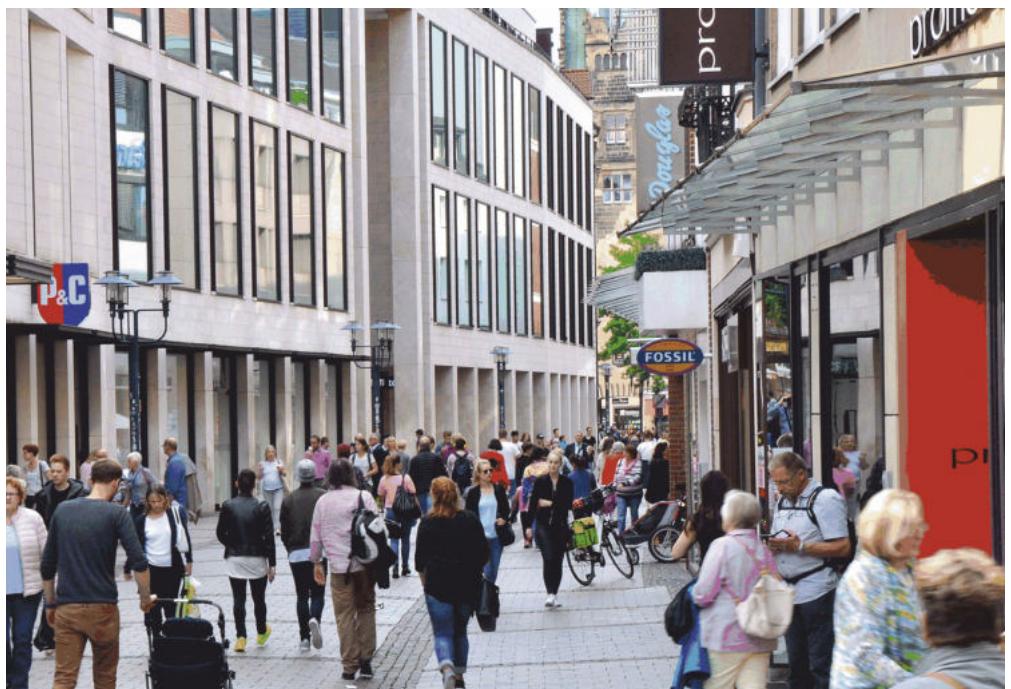


Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Fortschreibung 2018

Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Redaktion: Reinhard Hopp,
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Layout: Brigitte Zumdick
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Fotos / Bilder: Stadt Münster;
Wirtschaftsförderung Münster;
pixabay

Druck: Druckerei Buschmann

August 2018 (Auflage 750)

Schriftenreihe: Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (ISSN 0933-9078)

Vorwort

Was sind die Grundlagen für die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Münster? Wo befinden sich zentrale Versorgungsbereiche zur Sicherung, Weiterentwicklung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben? Und wie sieht die münstersche Sortimentsliste aus? Diese und weitere Fragen beantwortet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster. Die vorliegende Broschüre dokumentiert die im März 2018 vom Rat der Stadt Münster beschlossene Fortschreibung des Konzepts aus dem Jahr 2009.

Hintergrund für die Konzeptfortschreibung sind die Anforderungen der wachsenden Stadt Münster: Siedlungsflächen, Einwohnerzahl und Kaufkraft entwickeln sich dynamisch, Einzelhandel und Online-Handel sind in Bewegung. Unser Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven Einkaufsstadt Münster. Das neue Konzept stellt die Weichen für die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt-, Stadtbereichs- und Stadtteilzentren sowie für die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in den Wohnquartieren. Ebenso bildet es die Grundlage für eine stadtstrukturverträgliche Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten und Sonderstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die fortschreitende Digitalisierung verändert die Geschäftsmodelle mit großer Geschwindigkeit und damit auch die Spielregeln für Standortentscheidungen. In Zukunft werden die Grenzen zwischen Online- und Offline-Handel voraussichtlich immer mehr verschwimmen und tendenziell ganz verschwinden. Die Bedeutung des stationären Handels wird sich verändern - in Richtung eines verstärkten Erlebnischarakters unter Einbindung der Chancen der Digitalisierung. Dennoch wird der stationäre Einzelhandel mit seiner wichtigen Magnetfunktion auch in Zukunft unverzichtbar für lebendige Zentren sein. Er wird Raum für Vielfalt, Kommunikation und sozialen Austausch geben und so die „Bühne“ für das öffentliche Leben bieten.

Ich bin sehr zuversichtlich, dass es in Münster gelingen wird, die erfolgreiche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der vergangenen Jahre auch unter den Herausforderungen der Digitalisierung fortzuführen. Hierzu wird auch weiterhin die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in unserer Stadt einen wichtigen Beitrag leisten. Das fortgeschriebene Konzept ist mit Blick auf die tiefgreifenden Veränderungen als „lernendes Konzept“ zu begreifen, das auf neue Entwicklungen reagieren kann. Die vorgelegte Fortschreibung wurde unter Mitwirkung des Büros Stadt und Handel aus Dortmund erarbeitet. Eine umfangreiche und intensive Beteiligung der zuständigen Behörden und Akteure des Einzelhandels in Münster liegt ihr zu Grunde. Und auch von der engagierten Münsteraner Bürgerschaft wurde die Entstehung begleitet. Allen Beteiligten und Akteuren sei dafür an dieser Stelle herzlich gedankt.



Stadtbaurat

Hintergrund: Handels- und Zentrenentwicklung sind eng miteinander verzahnt und haben in Münster Tradition

Münster erfüllt alle Kriterien für das Leitbild einer „europäischen Stadt“: Die Stadt ist geprägt von einer großen Nutzungsmischung sowie sozialer Vielfalt und gilt als „Stadt der kurzen Wege“. Ihre besonderen Kennzeichen sind die Präsenz von Geschichte im Sinne einer „steingewordenen Erinnerung“ in Gebäuden und Plätzen, die Möglichkeit einer urbanen und emanzipierten Lebensweise mit vielfältigsten Angeboten in der unmittelbaren Umgebung, die Stadtgestalt mit ihrer Zentralität im Kern sowie der Dichte und Mischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung.

Die Pflege der beispielhaften (Infra)Strukturen - auf der Grundlage sowohl öffentlicher als auch privater Interessen und Investitionen - hat in Münster eine lange Geschichte. In diesem Kontext ist auch der Wiederaufbau der zerstörten Innenstadt nach dem Zweiten Weltkrieg zu sehen. Münster hat sich als Leitbild für den Wiederaufbau das historische Erbe gewählt. Die heutige Altstadt von Münster – das historische Zentrum der Stadt – präsentiert sich mit historischen Straßenzügen, dem alten Stadtgrundriss sowie wieder aufgebauten Kirchen und Giebelhäusern.

Die stadtplanerischen Entscheidungen der Vergangenheit gelten als vorbildlich: Sie waren damals - und sind heute noch - zentrale Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der Zentralität, Angebotsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt. Auf dieser Basis ist es gelungen, den (Einzel)Handel seit den ersten Anfängen des Markttreibens über das Mittelalter bis in die Gegenwart im Zentrum der Stadt zu binden. Entsprechend dem Leitbild der europäischen Stadt ist der Handel ein wesentliches Element der Stadt Münster.

Schon im historischen Marktrecht hieß es „Ohne Stadt kein Markt und ohne Markt keine Stadt“. Die amerikanisch-kanadische Stadt- und Architekturkritikerin Jane Jacobs drückte es im 20. Jahrhundert so aus: „Der Handel ist der Humus, auf dem die Stadt gedeiht“. Diese Grundsätze haben bis heute „noch“ nicht ihre Gültigkeit



Mit dem „Hansemahl“ auf dem Prinzipalmarkt (Foto 2016) feiert Münster jedes Jahr die Tradition als historische „Hansestadt“ und die Verbundenheit zur Kaufmannstradition. Das Straßenfest steht sinnbildlich für die Funktion des Zentrums als multifunktionaler Raum und als Bühne für das öffentliche Leben.

verloren: Der Einzelhandel ist in Münster immer noch der Nährboden, auf dem die Zentren, d. h. die Innenstadt, Stadtbereichs- und Stadtteilzentren gedeihen.

Zentren sind multifunktionale Räume und mehr als die Summe ihrer Nutzungen

Die Zentren in Münster stellen mit ihrer Angebotsvielfalt und Bündelung von Versorgungsleistungen multifunktionale Räume dar, die zugleich das Rückgrat der Siedlungsstruktur bilden. In der Kombination aus Nutzungsvielfalt und Kompaktheit entstehen neue Qualitäten. Gegenüber anderen, oftmals monostrukturierten Siedlungsräumen der Stadt (z. B. Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete) verfügen die Zentren über eine besondere Bedeutung: Sie sind Räume des Austauschs und der Integration, sie geben Orientierung und sind auch Bühne für das öffentliche Leben. Denn nicht zu vergessen ist, dass die Begegnung der Menschen untereinander, das „Sehen und Gesehenwerden“, die Möglichkeiten für Kommunikation und Kontakte, zu den größten Attraktionen der Zentren gehören. Dabei ist die Anziehungskraft des Einzelhandels, von der auch andere komplementäre Nutzungsangebote profitieren (z. B. Frisör, Reisebüro, Bankfiliale, Café oder auch Museum), unumstritten. Nach wie vor stellt der Handel mit seinen Angeboten einen der wichtigsten Anlässe dar, städtische Zentren aufzusuchen.

Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept intendierte langfristige und nachhaltige Stärkung der Zentren ist für die dauerhafte Sicherung dieser Qualitäten von entscheidender Bedeutung. Die Kraft des (stationären) Handels, allein für die Lebendigkeit und Vitalität der Zentren zu sorgen, ist allerdings vor dem Hintergrund des wachsenden Online-Handels und der generellen Auswirkungen der Digitalisierung realistisch einzuschätzen.

Neue Herausforderungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Der Einzelhandel sieht sich bereits seit vielen Jahren dynamischen Veränderungsprozessen ausgesetzt. Ein tiefgreifender Strukturwandel war bzw. ist zu beobachten; mit einem stetigen Wachstum der Verkaufsfläche bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von betrieblichen und logistischen Anforderungen der Unternehmen über ein geändertes Verbraucherverhalten bis hin zu Nachfolgeproblemen des inhabergeführten Einzelhandels.

Aus dieser allgemeinen Entwicklung resultierten in ganz Deutschland städtebauliche Fehlentwicklungen durch die Abwanderung des Einzelhandels aus den Stadtzentren an die Peripherie (Stadtrand/Grüne Wiese, Gewerbegebiete/Graue Wiese etc.). Münster blieb davon bislang weitgehend verschont.

Auf die Gefahr der Schwächung der Innenstädte hat der Gesetzgeber allerdings schon frühzeitig reagiert. Bereits in den 1960er Jahren wurde die Einzelhandelssteuerung bundesrechtlich der speziellen Sondervorschrift des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung unterworfen, um die Sicherung und Stärkung der Zentren zu gewährleisten. Dieses Instrumentarium wurde seitdem fortwährend weiterentwickelt und geschärft.

Bei konsequenter Anwendung ist mit diesem Instrument, in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine umfassende Steuerung des stationären Einzelhandels mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung der Zentren möglich. Aber für den rasant wachsenden Online-Handel - mit seinen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel und die Zentren - gelten andere Gesetzmäßigkeiten. Der Online-Handel ist nicht an planerisch vorgegebene Standorte für lokale Einzelhandelsgeschäfte oder an Öffnungszeiten

gebunden. Er entzieht sich daher den bestehenden Steuerungsmöglichkeiten des Städtebaurechts zum Schutz der Zentren.

Unter diesen geänderten Vorzeichen der Einzelhandelsentwicklung lockert und verändert sich das symbiotische Verhältnis zwischen Stadt und Handel allmählich: Die „Stadt braucht den Markt“ nach wie vor. Aber ob und mit welchen Konzepten der Markt die Stadt noch braucht, ist einem tiefgreifenden und dynamischen Wandel unterworfen und im Ergebnis noch nicht abzusehen. Nach Einschätzung vieler Experten ist das Wachstum des Online-Handels zwar nicht der Auslöser für die Probleme des stationären Handels, aber ganz sicher ein Trendverstärker, der zu erheblichen Umsatzverlusten des stationären Handels und folglich zu Auswirkungen auf die Zentren führt.

Vor dem Hintergrund der generellen Auswirkungen des Strukturwandels sind für den stationären Einzelhandel und insbesondere den Einzelhandel in den Zentren der Stadt weitere Auswirkungen aus der Entwicklung des Online-Handels heraus nur schwer zu verkraften. Gefährdet ist dabei weniger die angebots- und nutzungsstrukturell breit aufgestellte, attraktive Innenstadt, wohl aber die kleineren, bereits heute auf die Grundversorgung reduzierten Zentren. Da die „digitale Revolution“ des Einzelhandels nicht mehr umkehrbar ist gilt es, geeignete Strategien zu erarbeiten – und zwar „mit“ und nicht „gegen die neue Realität“ des Online-Handels.

Alle an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure sind aufgefordert, gemeinsam spezifische Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Handels und der Zentren zu formulieren, umzusetzen und im Sinne der dynamischen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung turnusmäßig zu überprüfen und fortzuschreiben. Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung einer starken Innenstadt mit ihren Neben- und Stadtteilzentren, denn schwache Zentren wären in jeder Hinsicht kontraproduktiv. Wichtig ist eine zukunftsgewandelte Bedeutungs- und Inhaltsbestimmung der Zentren, die neben dem unverzichtbaren Einzelhandel auf weitere Faktoren setzt, die die Multifunktionalität und Nutzungsvielfalt sowie die Attraktivität der Zentren mitbestimmen. Entscheidend ist ein funktionierendes Nutzungsgefüge, das neben dem Einzelhandelsangebot verstärkt auf die Faktoren Gastronomie, Dienstleistungen, Arbeitsplätze, kulturelle und öffentliche Angebote sowie auch das Wohnen setzt (z. B. Sockelnutzung Supermarkt, Wohnen in den Obergeschossen), idealerweise ergänzt durch eine hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.

Text: Reinhard Hopp, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Meilensteine der Zentrenentwicklung und der zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung in Münster

Chronologie

- | | |
|------|---|
| 1980 | Funktionsmodell „Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche“ im Flächennutzungsplan (FNP) |
| 1987 | Aufbau Grundversorgungsdatenbank/-monitoring |
| 1988 | Prognos-Gutachten zur „Oberzentralen Einzelhandelsfunktion“ |
| 1993 | Fortschreibung Einzelhandelspolitik (Vorlage) |
| 1995 | Gutachten zur wohnungsnahen Grundversorgung |
| 1995 | Programm zur Stärkung von Stadtteilzentren (Vorlage) |
| 1997 | Zentrenkonzept – Modell der räumlichen Ordnung im Raumfunktionalen Konzept (als konzeptionelle Grundlage zur Fortschreibung des FNP 2000) |
| 1998 | Konzeption „Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“ als Beiplan zum FNP, erlangte mit dem Ratsbeschluss zur Fortschreibung des FNP im Jahr 2004 Behördenwirksamkeit, war allerdings schon in den Jahren zuvor intern steuerungsrelevant |
| 2000 | Monitoringbericht „Großflächiger Einzelhandel“ |
| 2001 | Einzelhandelsstudie 2001 (GMA) als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept Münster |
| 2004 | Einzelhandelskonzept Münster – Leitlinien der räumlichen Entwicklung – (Ratsbeschluss 24.05.2004) |
| 2007 | Monitoringbericht und Wirkungskontrolle zum Einzelhandelskonzept 2004 |
| 2009 | Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 / 1. Fortschreibung (Ratsbeschluss 11.02.2009) |
| 2011 | Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung 2010 |
| 2011 | Aufbau und Freischaltung „Einzelhandelsinformationssystem im Internet“ |
| 2014 | Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung in Münster (2014) |
| 2018 | Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 / 2. Fortschreibung (Ratsbeschluss 14.03.2018) |

Auch in Münster wurde der enge Zusammenhang zwischen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung und das damit verbundene Erfordernis einer räumlichen und strukturellen Steuerung des Einzelhandels schon früh erkannt. Bereits der Flächennutzungsplan von 1980 beinhaltete in Anlehnung an das Zentrale-Orte-System der Raumordnung ein gesamtstädtisches Funktions- und Ordnungsmodell für die zentrenorientierte Ansiedlung und Entwicklung von öffentlichen und privaten Versorgungsreinrichtungen. Im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung der Stadt Münster wurde das Ziel einer ausgewogenen und gleichwertigen Versorgung der Bürger mit Überlegungen zur Sicherstellung der Tragfähigkeit von Zentren verknüpft. Ausgehend von Wachstumsperspektiven in der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung sollten in einem gestuften Zentrensystem nachhaltig leistungsfähige Versorgungsbereiche für die Bürge-

rinnen und Bürger gesichert und entwickelt werden. Die Steuerung des Einzelhandels spielte seinerzeit aber noch keine besondere Rolle, da der Strukturwandel des Einzelhandels mit seinen Zentren schädigenden Auswirkungen noch wenig wirksam war und eine zentrenorientierte Ansiedlung und Entwicklung des Einzelhandels vielfach noch den Marktanforderungen des Handels entsprach und auch ohne planerisches Eingreifen erfolgte.

Dies sollte sich etwa seit Ende der 80er, Anfang der 90er Jahre vor dem Hintergrund einer zunehmenden flächenexpansiven Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung ändern. Neue großflächige Betriebsformen (Fachmärkte, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) mit einer zunehmenden Discountorientierung drängten auch in Münster verstärkt auf verkehrsgünstig gelegene und für die Investoren konkurrenzlos günstige dezentrale Standorte abseits der Zentren. Möglich wurde dies zum einen durch Lücken im Planungs- und Baurecht, zum anderen aber auch durch ein noch nicht ausreichend vorhandenes Bewusstsein über die möglichen schädlichen Auswirkungen dezentraler Entwicklungen des Einzelhandels auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren. Mit dem Prognos-Gutachten von 1988 zur „Oberzentralen Einzelhandelsfunktion“ wurden Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Münster vorgelegt. Die zentrenrelevanten Sortimente sollten nach den Prognoseempfehlungen weiterhin konsequent zur Entwicklung der Innenstadt genutzt werden. Da es aber nicht gelang, den massiven Expansionsdruck des Einzelhandels durch schnell verfügbare und geeignete Flächen in der Innenstadt aufzufangen, konnte diese Empfehlung nicht durchgehalten werden. Als Folge dieser Entwicklung wurde mit der Fortschreibung der Einzelhandelspolitik der Stadt Münster im Jahr 1993 beschlossen, für innenstadtrelevante Sortimente Verkaufsflächen im Umfang von 50.000 qm außerhalb der Innenstadt zuzulassen und dafür geeignete Standorte, möglichst an Hauptverkehrsstraßen zu entwickeln. Dies führte in der Folge zur Entwicklung der Stadtbereichszentren am Yorkring / Grevener Str. (York-Center und Germania-Campus), Friedrich-Ebert-Str. (u. a. E-Center) und Gievenbeck / Roxeler Straße (u. a. Marktkauf).

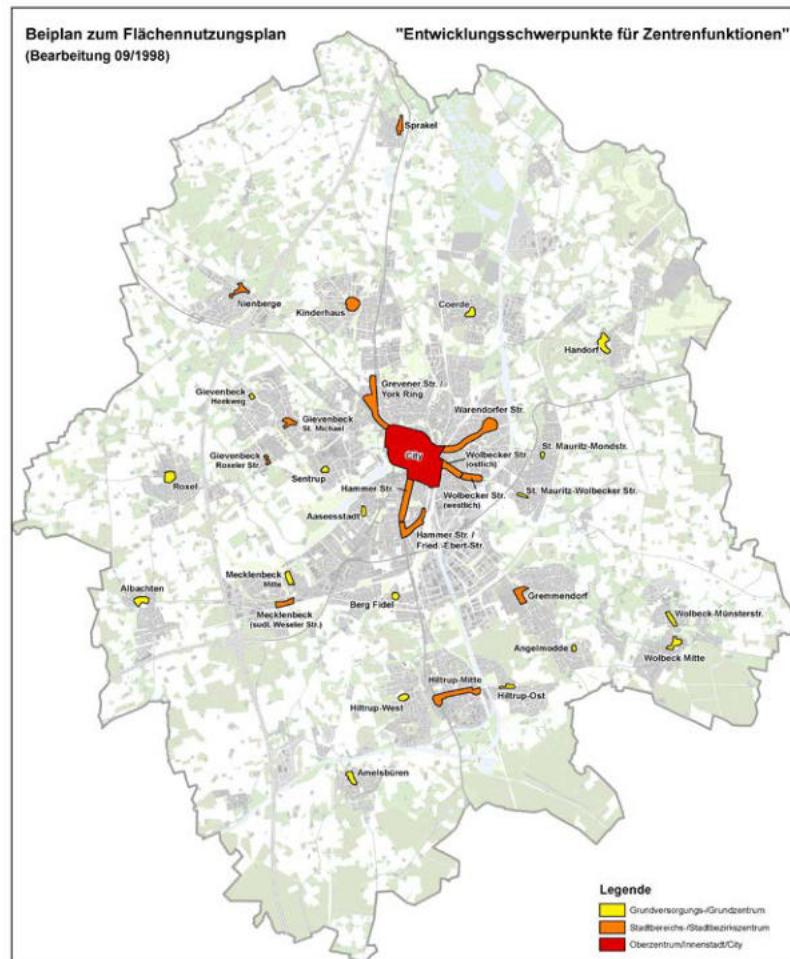
Die Entwicklungsplanungen für die zuvor genannten Standorte gingen in die Erarbeitung des neuen Zentrenkonzepts ein, das im Rahmen des Raumfunktionalen Konzepts im Jahr 1997 als konzeptionelle Grundlage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster aufgestellt wurde. In diesem Zusammenhang wurde der gezielten zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung (im Rahmen des polyzentralen dreistufigen Zentrensystems) erstmals flächendeckend für die Gesamtstadt von Münster ein konkreter selbstverpflichtender Rahmen verliehen. Das Zentrenkonzept war als Vorläufer des heutigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bereits seit Beginn des formalen Verfahrens zur Fortschreibung des FNP Ende der 90er Jahre innerhalb der Verwaltung und in der Behördenabstimmung relevant für die Steuerung des Einzelhandels. Im Fokus der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung standen dabei die Stadtteilzentren. Diese drohten im „Wettstreit“ zwischen der Innenstadt und den Einzelhandelsansiedlungen an dezentralen Standorten ihre Versorgungsfunktion und ihre Funktion als Räume der Identifikation und Kommunikation zu verlieren und gerieten insbesondere infolge der negativen Auswirkungen dezentraler Ansiedlungen unter Druck.

In dieser Phase wurden mit dem „Programm zur Stärkung von Stadtteilzentren“ und dem Forschungsprojekt „Funktionale Stärkung von Stadtteilzentren“ in den Jahren 1998/1999 konkrete Vorschläge zum Schutz, zur Stärkung und Entwicklung dieser wichtigen zentralen Stadt- und Versorgungsräume formuliert. Das Zentrenkonzept erhielt als Beiplan zum FNP mit dem Titel „Räumliche Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“ im Zusammenhang mit der Fortschreibung des FNP den Status der Behördenverbindlichkeit.

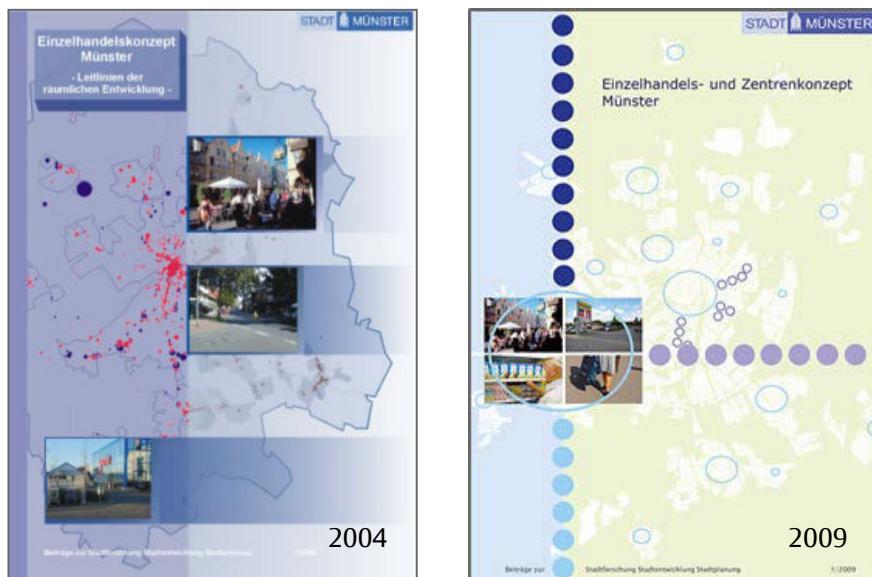
Der Beiplan grenzte die zentralen Versorgungsbereiche nicht nur symbolhaft, sondern bereits räumlich gebiets-scharf ab. Als Vorläufer des heutigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde somit bereits seit Mitte/Ende der 90er Jahre ganz gezielt eine städtebaulich und versorgungsstrukturell begründete Einzelhandelssteuerung betrieben. Dadurch konnten Fehlentwicklungen größeren Ausmaßes, wie sie in anderen Städten zu beobachten waren, vermieden und Standortentwicklungen in den Zentren aktiv angeschoben werden.

Als konsequente Folge des stadtentwicklungs-politisch umstrittenen Kurses der zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung wurde das erste Einzelhandelskonzept mit dem Untertitel „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ im Jahr 2004 vom Rat der Stadt Münster einstimmig beschlossen. Die mit dem Stadtratsbeschluss über dieses Konzept verbürgte Planungs- und Investitionssicherheit für die Akteure des Einzelhandels und der Immobilienwirtschaft führte in der Innenstadt von Münster zu mehreren herausragenden Investitionsprojekten (z. B. Münster-Arkaden, Stubengasse, Alter Fischmarkt) und einer bis heute anhaltend dynamischen Einzelhandelsentwicklung. Fördernd hierfür wirkte sich zudem die im Dezember des Jahres 2000 vor Gericht gescheiterte Planung für das außerhalb der Innenstadt projektierte ECE-Einkaufszentrum an der Hammer Straße aus, die bis dahin das Ausbleiben entsprechender Investitionen in der Innenstadt maßgeblich bedingte.

Als Reaktion auf geänderte und verschärzte bundes- und landesgesetzliche Vorschriften zur Steuerung des Einzelhandels und vor dem Hintergrund neuer Ansiedlungsinteressen des großflächigen Einzelhandels in Münster wurde das Konzept im Jahr 2009 unter dem



Titel „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ erstmalig fortgeschrieben und vom Rat wiederum einstimmig beschlossen.



Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Da eine an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts orientierte Entwicklung des Einzelhandels in Münster nur im Miteinander aller wichtigen Akteure erfolgreich umgesetzt werden kann, werden Investoren, Projektentwickler und Einzelhändler bereits frühzeitig bei ihren Planungs- und Entwicklungsüberlegungen intensiv beraten. Ein wichtiges Instrument ist zudem der im jährlichen Rhythmus sowie anlass- und projektbezogen mehrfach im Jahr stattfindende intensive fachliche Austausch mit den Akteuren des Einzelhandels in Münster (Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e.V., Industrie- und Handelsverband Nord Westfalen, Handwerkskammer Münster, Bezirksregierung Münster, Münster Marketing, Wirtschaftsförderung Münster GmbH).

Ein Kernelement zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die in Münster konsequent betriebene Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Bauleitplanung. Ob die Konzeptumsetzung auch die gewünschten Wirkungen zeigt, analysiert die Verwaltung regelmäßig über das fortlaufende Monitoring zur Einzelhandelsentwicklung und berichtet den zuständigen Gremien hierüber (Monitoringbericht). Flankierend steht für die Öffentlichkeit seit Mitte 2011 das Einzelhandelsinformationssystem Münster im Internet als transparentes Auskunftssystem und als Planungshilfe zur Verfügung (geo.stadt-muenster.de/einzelhandel). Hier werden aktuelle Informationen über die flächendeckende Bestands- und Nutzungsstruktur des Einzelhandels sowie das Zentren- und Standortkonzept in Münster bereitgestellt.

Inzwischen wurde fast eineinhalb Jahrzehnte erfolgreich auf der Grundlage des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für attraktive, lebendige Zentren und eine günstige Versorgungsstruktur in Münster gearbeitet. Die Erfolge finden ihren Ausdruck in einer prosperierenden Innenstadt und zahlreichen positiven Einzelhandelsentwicklungen in den Stadtteilzentren.

Das bewährte Konzept wurde nun in den Jahren 2016 bis 2018 fortgeschrieben. Anlass waren die Aktualisierung der veralteten Bestands- und Prognosegrundlagen (z. B. der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung), die Einbeziehung zwischenzeitlich realisierter Einzelhandelsprojekte, die Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage sowie die Bewertung der Auswirkungen und Herausforderungen des wachsenden Online-Handels. **Mit dem fortgeschriebenen Konzept wird auch weiterhin eine rechtssichere, grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die zukünftige Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Münster sowie deren bauleitplanerische Umsetzung sichergestellt.**

Text: Reinhard Hopp, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Hinweis zum Gebrauch der Broschüre:

Die farbig markierten Ränder erleichtern das Auffinden der Karten zum Zentren- und Standortkonzept (Übersicht auf Seite 44)

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster

- Endbericht -

14. März 2018



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Ing. Nina Hangebruch
M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 14. März 2018

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	3
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	3
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	8
3 Methodik	13
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4.2 Angebotsanalyse	19
4.3 Nachfrageanalyse	22
4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Münster sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts	24
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	27
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	27
5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen	27
5.1.2 Methodik und Berechnung	28
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Münster	33
5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Münster	37
6 Zentrenkonzept	40
6.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Münster	40
6.2 Zentraler Versorgungsbereich City/Innenstadt	48
6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtbereichszentren	53
6.4 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren	63
6.5 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren	81
7 Nahversorgungskonzept	93
7.1 Nahversorgungslagen	93
7.2 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Münster	94
7.2.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	95
7.2.2 Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtbezirken/Teilräumen Münsters	98
7.2.3 Nahversorgungsstrukturen in den Außenstadtteilen	101
7.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Münster	129

8	Konzept für ergänzende Standortbereiche	134
9	Fortschreibung der Sortimentsliste für Münster	141
9.1	Rechtliche Anforderungen	141
9.2	Methodische Herleitung	141
10	Fortschreibung der Entwicklungsleitsätze zum Einzelhandel in Münster	154
11	Schlusswort	159
Literatur- und Quellenverzeichnis		I
Abbildungsverzeichnis		II
Tabellenverzeichnis		IV
Glossar		VI
Anlagenverzeichnis		XII
Anlage I: Nahversorgungslagen in Münster		XII
Anlage II: Münsteraner Sortimentsliste (Kurzform)		XXVII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bspw.	Beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
DL	Dienstleistung
d. h.	das heißt
DOC	Designer-Outlet-Center
EH	Einzelhandel
EHZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
EAG	Europarechtsanpassungsgesetz
etc.	et cetera
EW	Einwohner
FOC	Factory-Outlet-Center
ggf.	gegebenenfalls
gem.	gemäß
GIB	Gewerbe- und Industrieflächen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
gr.	groß
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinn
inkl.	inklusive
i. H.	in Höhe
insb.	insbesondere
i. S.	im Sinne
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
k. A.	keine Angabe
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtbaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
o. g.	oben genannt

ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Oberzentrum
p. a.	pro anno
PBS	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
s.	siehe
SB	Selbstbedienung
siL	städtbaulich integrierte Lage
s. o.	siehe oben
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend prägt auch die Einzelhandelsentwicklung in Münster. Die Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und -erweiterungen sowie Betriebsaufgaben ist auf bundesweit wirksame Strukturveränderungen im Einzelhandel durch die Entwicklung neuer Betriebs- und Vertriebstypen (insb. Online-Handel) und damit zusammenhängende sich stetig verändernde Standortanforderungen und Konzentrationsprozesse auf Unternehmerseite zurückzuführen, die sich in entsprechenden Veränderungen der örtlichen Angebots- und Nachfragestrukturen niederschlagen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren bzw. auszubauen und eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung zu sichern. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das sich in den vergangenen Jahren bewährte Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 fort.

Die unter Mitwirkung der Wirtschaftsförderung Münster GmbH und Münster Marketing erarbeitete Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bildet eine belastbare Grundlage für die rechtliche Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung und Bauordnung vor Ort. Zudem enthält das Konzept auch Hinweise und Empfehlungen für weitere Adressaten in den örtlichen Händlergemeinschaften und für die privaten Akteure im Einzelhandel, z. B. Immobilieneigentümer und ansiedlungsinteressierte Unternehmen und Personen.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird zunächst die aktuelle Einzelhandelsstruktur in der Stadt Münster für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet.

Ausgehend von der analytischen Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation wird ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden die aus dem Jahre 2009 bestehenden Ziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Münster fortgeschrieben.

In Verbindung mit den fortgeschriebenen Zielen werden konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Münster formuliert. Gleichzeitig wird die Münsteraner Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Aktualisierung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die darauf

bezogenen Entwicklungsleitsätze, die vorhabenspezifischen Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Arbeitsschritte und Empfehlungen in einer begleitenden Arbeitsgruppe erörtert.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist deshalb u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtbereichs- und Stadtteilzentren sowie an Nahversorgungs- und Ergänzungslagen dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen, unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben, stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie der Landesentwicklungsplans Nordrhein Westfalen (LEP NRW) in jeweils aktueller Fassung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie nach § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Münster bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

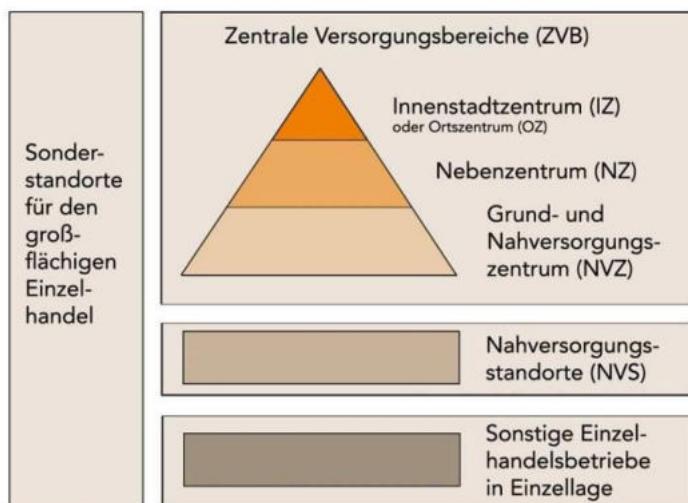
Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit geschaffen, die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes, kommunales System aus einem Innenstadtzentrum oder Ortszentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Zur Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB darstellt, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung, in der Lage ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 12. November 2006 – 1 ME 276/07).

Die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein
<ul style="list-style-type: none">▪ räumlich abgrenzbarer Bereich,▪ der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,▪ eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbare Willen des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG NRW Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit, angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen, auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete

Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und –dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenpektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, ▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadhistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale, auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren² und Nutzungsansprüche näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.

² Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Münster wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW ist am 08. Februar 2017 in Kraft getreten und enthält folgende Ziele und Grundsätze³:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

³ Ziele, Grundsätze und diesen zugeordneten Erläuterungen des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel wurden bei Aufstellung des neuen LEP NRW in dessen Rechtswirkung integriert.

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflä-

chen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen. (vgl. LEP NRW)

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

Regionale Rahmenvorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster (Bekanntmachung: 27.06.2014) sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Grundsätze und Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

Einzelhandel

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

- 10.2 *Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.*
- 10.3 *Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. - agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.*

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- 4.1 *Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel [10]⁴ in Betracht kommt.*
- 4.2 *Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*
- 4.3 *Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.*

Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“

Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!

⁴ Der Regionalplan Münsterland bezieht sich an dieser Stelle fälschlicherweise auf Ziel 11.

- 10.1 *Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen.*
- 10.2 *Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.*
- 10.3 *Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!

In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Ziel 14: Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!

- 14.4 *Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.*
- 14.5 *Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden (Regionalplan Münsterland).*

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene, aufeinanderfolgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Eine vergleichende Analyse zu den Untersuchungen und Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahre 2009⁵ ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend die Überprüfung und Modifizierungen konzeptioneller Ansätze und Empfehlungen. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

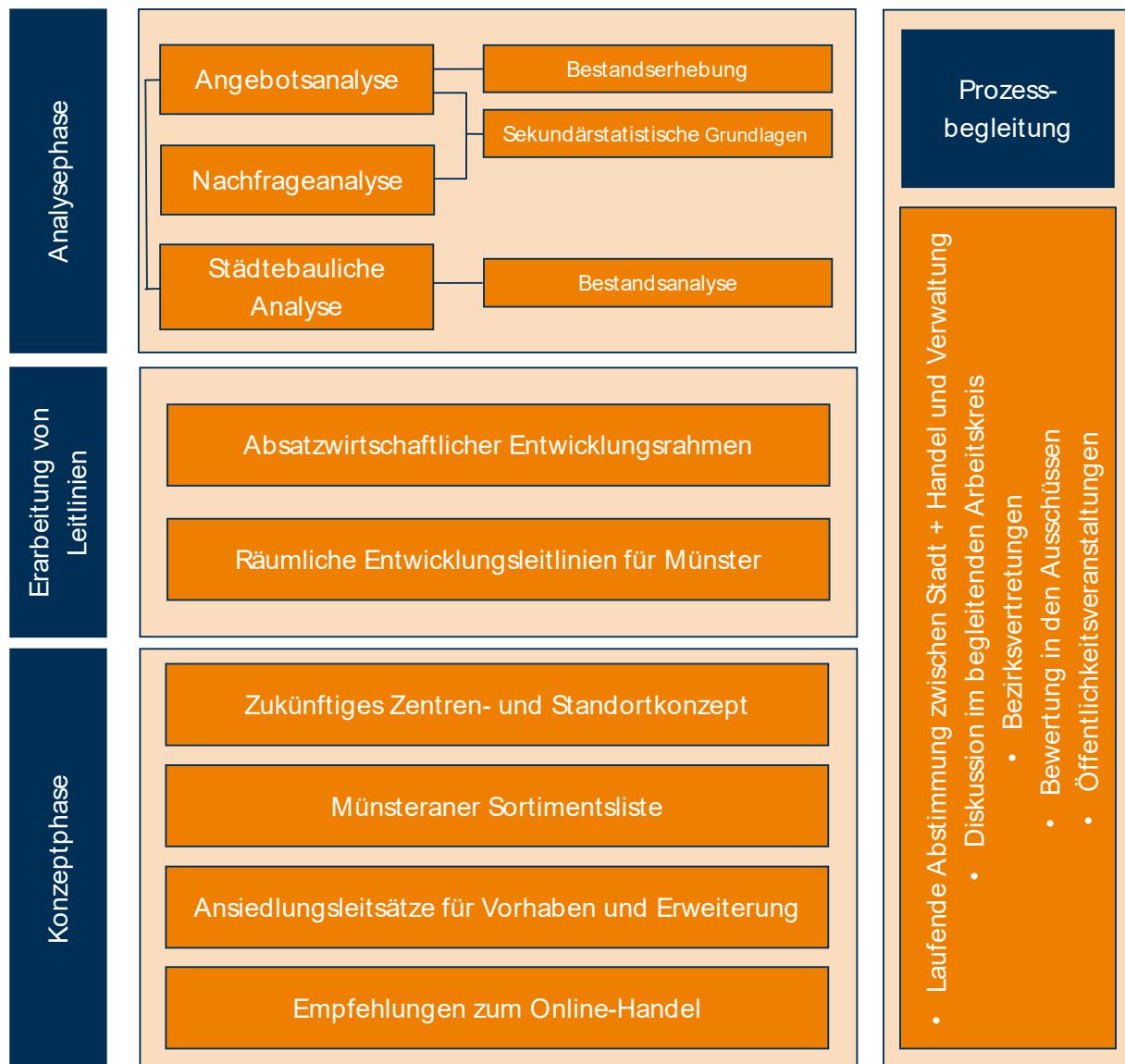
Tabelle 3: Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente

	Bestandserhebung		Sekundärstatistische Analysen
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt Münster	Erhebung durch Stadt + Handel	Kaufkraftzahlen von IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH
Zeitraum	Datenstand 31.12.2014	09-10/ 2015	2015
Methode	Flächendeckende Vollerhebung (nur Hauptsortiment)	Ergänzung der Vollerhebung der Stadt Münster um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung.	Berechnungen der Umsatzwerte durch S + H auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung LM-Zeitung)
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortdaten ▪ Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe ▪ Zentrenergänzende Funktionen in ZVB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sortimentsspezifische Erfassung der Verkaufsfläche innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ▪ Städtebauliche Analyse 	

Quelle: Eigene Darstellung.

⁵ Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 20009 dargestellten Daten zum Münsteraner Einzelhandelsbestand beruhen auf einer aktuellen Datenbasis aus der Datenbank Einzelhandel und Dienstleistungen (vgl. Stadt Münster 2009: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster – Fortschreibung 2009).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Münster flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Nicht

aufgenommen sind Großhandelsbetriebe, da diese keine Waren an Endverbraucher verkaufen und damit keine Einzelhandelsbetriebe im funktionellen Sinne darstellen.⁶

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum, die Stadtbereichszentren, die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sowie die bedeutsamen weiteren Standortbereiche erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebaulich-funktionale Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Basis der Münsteraner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt + Handel und der Verwaltung wurde eine prozessbegleitende Arbeitsgruppe gebildet, in dem die Ergebnisse der Analysephase sowie die Ansätze zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts diskutiert wurden. Anwesend waren u.a. Vertreter der Verwaltung der Stadt Münster, der Bezirksregierung Münster, der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Handwerkskammer Münster, des Handelsverbandes NRW Westfalen-Münsterland, der Wirtschaftsförderung Münster, des Münster Marketing sowie der Initiative Starke Innenstadt.

⁶ Vgl. Internetauftritt IFH Handelswissen, Stichworte „Einzelhandel“ und „Großhandel“.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfassten Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Münster. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

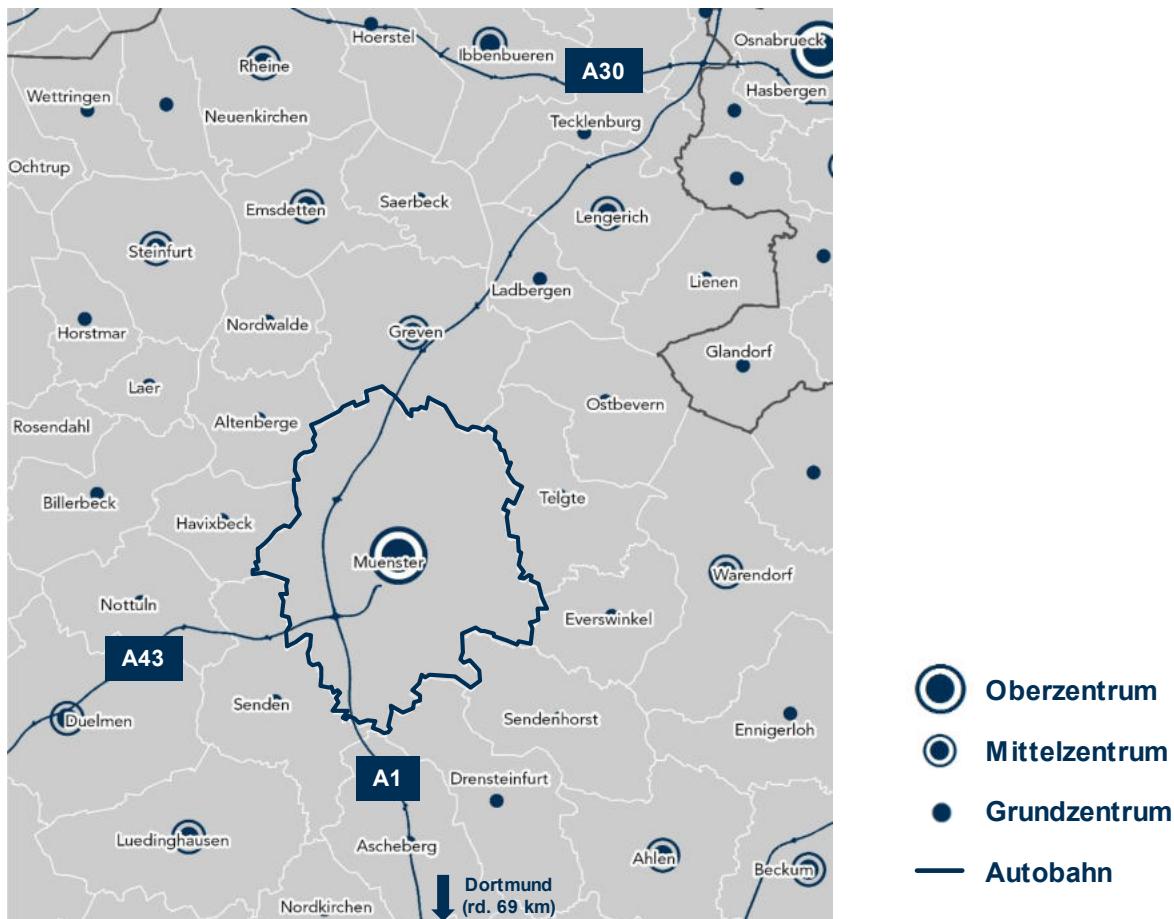
Alle relevanten Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die gemäß LEP NRW als Oberzentrum eingestufte Stadt Münster ist eine kreisfreie Stadt im Norden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und Sitz der Bezirksregierung Münster. Größere Kommunen im Umland von Münster sind u. a. die Mittelzentren Rheine (rd. 75.290 Einwohner), Ahlen (rd. 56.100 Einwohner), Dülmen (rd. 46.810 Einwohner), Greven (rd. 38.110 Einwohner), Warendorf (rd. 38.060 Einwohner), Emsdetten (rd. 36.000 Einwohner), Beckum (rd. 35.740 Einwohner) und Steinfurt (rd. 34.300 Einwohner). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Osnabrück (rd. 168.000 Einwohner) sowie Dortmund (rd. 596.580 Einwohner) und liegen in rd. 52 km bzw. rd. 69 km Entfernung.⁷

⁷ Einwohnerzahlen: Stadt Rheine/EWG (Stand: 30.06.2014), Stadt Ahlen (Stand: 12.2015), Stadt Dülmen (Stand: 08.2016), Stadt Greven (Stand: 30.09.2016), Stadt Warendorf (Stand: 12.2015), Stadt Emsdetten (Stand: 31.10.2014); Stadt Steinfurt (Stand: 31.12.2015); Stadt Osnabrück (Stand: 30.06.2016), Stadt Dortmund (Stand: 31.12.2015), IT NRW: Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2020 - Basis (Stand: 01.01.2016).

Abbildung 3: Lage in der Region



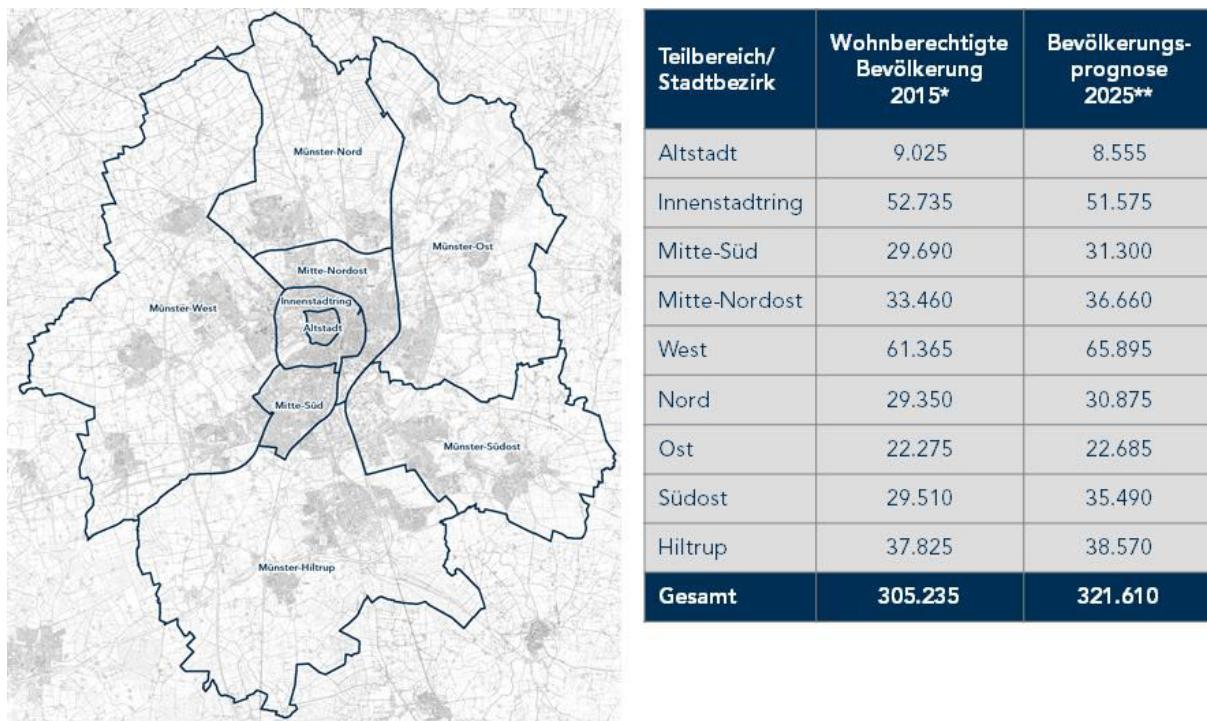
Quelle: Eigene Darstellung gem. LEP NRW; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Münster setzt sich aus neun Stadtbezirken/Teilbereichen zusammen, in denen insgesamt rd. 305.235 Einwohner⁸ leben. Die Stadtbezirke/Teilbereiche West und Innenstadtring stellen dabei die bevölkerungsreichsten Siedlungsräume in Münster dar, wo mit rd. 61.365 bzw. rd. 52.735 Einwohnern rd. 20 % bzw. rd. 17 % der Gesamtbevölkerung wohnen (vgl. Abbildung 4). Insgesamt wird für die Stadt Münster in den kommenden Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung erwartet. So steigt die Einwohnerzahl laut Prognosen bis zum Jahr 2025 um rd. 5,4 % (vgl. Kapitel 5.1.2).⁹

⁸ Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) der Stadt Münster (Stand: 31.12.2015); Einwohnerzahl gerundet.

⁹ Stadt Münster (2016): Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) 2015-2025; Prognose gemäß Basisvariante (Dynamischer Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort).

Abbildung 4: Siedlungsstruktur, Bevölkerungsverteilung und –prognose in Münster



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Münster; Einwohnerzahlen: Stadt Münster (2016); Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) 2015-2025; *Wohnberechtigte Bevölkerung umfasst Haupt- und Nebenwohnsitze; **Prognose gemäß Basisvariante (Dynamischer Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort).

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Münster ist über die Bundesautobahnen A1 und A43 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen und somit verkehrlich sehr gut zu erreichen. Über die Bundesstraßen B 51, B 54 und B 219 besteht darüber hinaus eine gute Verbindung zu den umliegenden Kommunen, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Münster erschlossen. Zusätzlich gewährleisten mehrere Hauptverkehrsstraßen (u. a. Kanalstraße, Schifffahrter Damm, Warendorfer Straße, Wolbecker Straße, Albersloher Weg) direkte Verbindungen zwischen den Siedlungsschwerpunkten.

Münster ist zudem über den im Osten des zentralen Versorgungsbereiches City/Innenstadt gelegenen Hauptbahnhof sowie die weiteren im Stadtgebiet vorhandenen Haltepunkte Münster-Albachten, Münster-Hiltrup, Münster-Zentrum Nord, Sprakel und Münster-Häger an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Osnabrück, Bielefeld, Paderborn sowie in die Großstädte der Metropole Ruhr, mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Ein zusätzliches Angebot stellt das Busliniennetz der Stadtwerke Münster sowie des Regionalverkehrs Münsterland dar.

4.2 Angebotsanalyse

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebungen (12/2014 und 09-10/2015) wurden insgesamt 1.955 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Münster erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 644.450 m² verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 (Datenstand 12/2006) um 104 Betriebe zurückgegangen, was einem Anteil von rd. 5 % entspricht. Gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 27.250 m² Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. folgende Tabelle). In dieser Entwicklung spiegelt sich der allgemeine Konzentrationsprozess im Einzelhandel, mit weniger aber dafür größeren Betrieben, wider.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Münster

	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017
	Datenstand 12/2006	Datenstand 2014/2015
Anzahl der Betriebe*	2.059	1.955
	- 104 Betriebe (- rd. 5 %)	
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	rd. 617.200 m²	rd. 644.450 m²
	+ rd. 27.250 m² (+ rd. 4 %)	
Einwohner**	rd. 280.020	rd. 305.235
	+ rd. 25.215 EW (+ rd. 9 %)	
VKF/Einwohner	rd. 2,20 m²	rd. 2,11 m²
	- rd. 0,09 m² (- rd. 4 %)	

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; EHZK Münster 2009; Einwohnerdaten: Stadt Münster (Stand: 31.12.2006/31.12.2015); VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; *ohne Leerstand; **Wohnberechtigte Bevölkerung, Definitionsänderung ab 2011 (ab 1987 basieren die Ergebnisse auf der Volkszählung 1987, ab 2011 wird die wohnberechtigte Bevölkerung durch die Auszählung aller gemeldeten Wohnsitze (Haupt- und Nebenwohnsitze) des Melderegisters der Stadt Münster gebildet).

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Münsters aktuell rd. 2,11 m² Verkaufsfläche entfallen. Somit liegt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in Münster deutlich über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 1,46 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Im Vergleich zu 2006 (rd.

2,20 m² VKF/Einwohner) hat die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner leicht abgenommen.

Mit 1.269 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 65 % ist die Mehrzahl der Münsteraner Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen¹⁰ vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 686 Betriebe (rd. 35 %) in städtebaulich integrierter bzw. nicht integrierter Lage.

Bezogen auf die Betriebsanzahl hat sich somit im Vergleich zur Einzelhandelsstruktur 2006 das Standortgewicht, sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der sonstigen Lagen, nicht verändert.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Münster nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche*	Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche
Einzelhandelsbetriebe 2015 (gesamt 1.955)	1.269	686
Anzahl 2006 (gesamt 2.059)	1.329	730
Anteil gesamtstädtisch 2015	rd. 65 %	rd. 35 %
Anteil 2006	rd. 65 %	rd. 35 %
Verkaufsfläche 2015 (gesamt 644.450 m ²)	rd. 332.620 m²	rd. 311.840 m²
Verkaufsfläche 2006 (gesamt 617.200 m ²)	rd. 305.240 m ²	rd. 311.960 m ²
Anteil gesamtstädtisch 2015	rd. 52 %	rd. 48 %
Anteil 2006	rd. 49 %	rd. 51 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; EHZK Münster 2009; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; ohne Leerstand; ZVB-Abgrenzungen gemäß EHZK Münster 2009.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes nach Lagebereichen wird deutlich, dass mit rd. 332.620 m², rd. 50 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (City/Innenstadt, Stadtbereichszentren, Grundversorgungszentren) liegt.

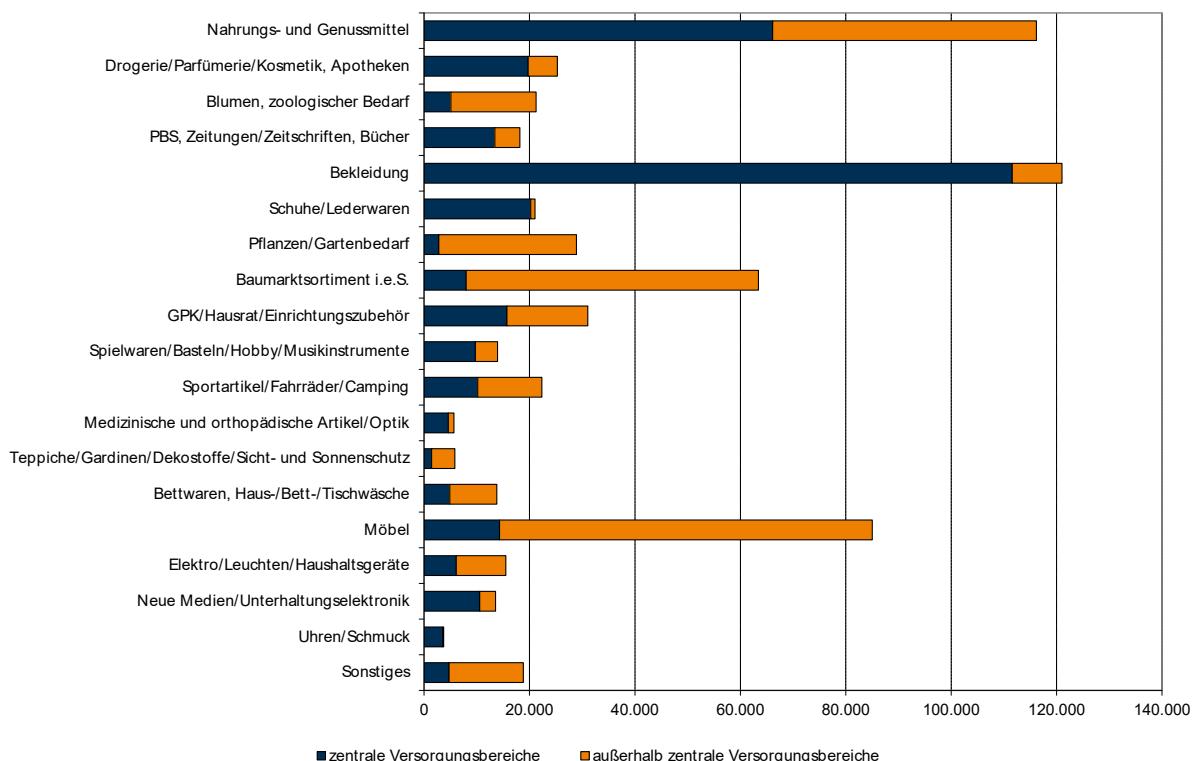
Fast ähnlich ist die Verkaufsflächenausstattung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wobei diesbezüglich ein hoher Verkaufsflächenanteil in städtebaulicher integrierter Lage vorzufinden ist. Insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überwiegend an integrierten Standorten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.

¹⁰ Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.

Jedoch sind u. a. mit den Verbrauchermärkten Marktkauf am Sonderstandort Laddenheide und Hit in der Geringhoffstraße zwei großflächige Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierter Lage angesiedelt.

Zudem ist der insgesamt hohe Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhandensein großflächiger Angebotsformen wie Bau- und Gartenmärkte (bspw. Hornbach, Bauhaus, toom Baumarkt, Gartencenter Münsterland, Neuwels Gartencenter, Gartencenter Schrieverhoff) sowie Möbelhäuser (bspw. finke, Möbel Discount, Poco Domäne) begründet. Diese sind jedoch i.d.R. aufgrund ihres flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen geeignet, noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche prägend. Somit setzen sich die Angebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vornehmlich aus den üblicherweise nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarkt sortiment i.e.S. und Möbel zusammen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand (VKF in m²) nach Warengruppen und Lagen in Münster



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör; VKF- Angaben auf 10 m² gerundet; ZVB-Abgrenzung gemäß EHZK Münster 2009.

Neben den überwiegend nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden an den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in einem nicht unerheblichen Umfang zudem auch Waren aus den Bereichen Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Einrichtungszubehör und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (insbesondere als Randsortiment in den Möbelhäusern und Baumärkten) dargeboten. Innerhalb dieser Sortimentsgruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten (bspw. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

4.3 Nachfrageanalyse

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Münster verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 1.840,9 Mio. Euro pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 105 liegt das Kaufkraftniveau der Münsteraner Bevölkerung damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹¹ im Münsteraner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Münster spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrundegelegt. Das Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird hierzu laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich, unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Münster und des Einzugsbereichs), eine Schätzung für den Umsatz im Münsteraner Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen

¹¹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 2.348,8 Mio. Euro brutto pro Jahr ermitteln. Rund 40 % dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (s. folgende Tabelle). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 38 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus der Warengruppe Bekleidung (rd. 21 %). Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 22 % des Gesamtumsatzes. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird dabei in den Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 7 %) und Möbel (rd. 6 %) erzielt.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität¹² von rd. 128 %. Münster weist in der Mehrheit der Sortimentsgruppen Zentralitätswerte über 100 % und damit Kaufkraftzuflüsse auf.

Allerdings zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 98 % erreicht. Während in den Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 111 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 118 %) Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden, deuten die Zentralitätswerte in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 95 %) und Blumen, zoologischer Bedarf (rd. 99 %) auf gewisse Kaufkraftabflüsse hin (vgl. Tabelle 6).

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 178 % erreicht. Diese hohe Zentralität deutet auf signifikante Kaufkraftzuflüsse hin und spiegelt die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Münster wider. Besonderes hohe Zentralitäten werden in den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung (rd. 280 %) und Schuhe /Lederwaren (rd. 162 %) generiert. Darüber hinaus bestehen in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 169 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 221 %) und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 108 %) Zentralitäten von zum Teil deutlich über 100 %. In den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarkt sortiment i.e.S. sind dagegen Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Im langfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 134 % erreicht. Mit Ausnahme der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 92 %) bestehen in jeglichen Sortimentsgruppen der langfristigen Bedarfsstufe Kaufkraftzuflüsse. Besonders hohe Zentralitäten werden dabei u. a. in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 163 %) sowie Möbel (rd. 149 %) erreicht.

¹² Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % wird ein Nachfragezufluss unterstellt, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Münster

Warengruppen	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	116.180	696,2	736,0	95%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	25.270	127,8	115,0	111%
Blumen, zoologischer Bedarf	21.250	35,7	36,3	99%
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	18.170	71,9	60,8	118%
kurzfristiger Bedarfsbereich	180.870	931,7	948,1	98%
Bekleidung	121.030	498,8	178,0	280%
Schuhe/ Lederwaren	21.030	76,9	47,5	162%
Pflanzen/ Gartenbedarf	28.900	23,8	27,2	88%
Baumarktsortiment i.e.S.	63.420	133,0	148,9	89%
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	31.050	38,6	22,9	169%
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	13.930	43,6	40,6	108%
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	22.330	76,5	34,6	221%
mittelfristiger Bedarfsbereich	301.680	891,2	499,7	178%
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	5.670	41,7	26,0	161%
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	5.820	18,8	20,4	92%
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	13.780	25,0	19,7	127%
Möbel	85.020	145,9	99,8	146%
Elektro/ Leuchten/ Haushaltgeräte	15.520	67,0	54,4	123%
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	13.560	158,2	136,1	116%
Uhren/ Schmuck	3.720	37,7	25,4	149%
Sonstiges	18.810	31,6	11,3	279%
langfristiger Bedarfsbereich	161.900	525,9	393,0	134%
Gesamt	644.450	2.348,8	1.840,9	128%

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortiments-spezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Berechnungen: Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen: IfH 2015; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; VKF-Werte auf 10 m² gerundet.

Die dargestellten Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Münster sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts

Zu den für den Einzelhandel in Münster wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das Oberzentrum Münster liegt in überwiegend ländlich geprägter Umgebung; die nächstgelegenen Oberzentren sind Osnabrück und Dortmund in rd. 52 km bzw. rd. 69 km Entfernung.
- Als ausgewiesenes Oberzentrum übernimmt Münster eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Grund- und Mittelzentren.
- Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein und auch für den Einzelhandelsstandort Münster stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. Der Umsatzanteil des Online-Handels beläuft sich 2015 auf ein Volumen von

rd. 41,57 Mrd. Euro (bzw. rd. 9 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland).¹³

- Insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine hohe Entwicklungsdynamik festzustellen, welche nach wie vor mit erhöhten Verkaufsflächenansprüchen einhergeht.

Stärken und Potenziale sowie positiv zu bewertende Standortfaktoren des Einzelhandelsstandorts Münster:

- Für die Stadt Münster wird **bis zum Jahr 2025 ein signifikantes Bevölkerungswachstum** von rd. 5,4 % prognostiziert. Aus der künftigen Einwohnerentwicklung sind daher insgesamt **positive Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft** zu erwarten.
- Die Stadt Münster verfügt insgesamt über eine **positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots**. Ein vergleichsweise hoher Anteil der Einzelhandelsbetriebe befindet sich in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage.
- Von den insgesamt 1.955 Einzelhandelsbetrieben sind 616 Einzelhandelsbetriebe (bzw. rd. 32 %) in der City/Innenstadt angesiedelt. Mit rd. 178.050 m² Verkaufsfläche ist zudem ein Anteil von rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in der City/ Innenstadt verortet. Hinsichtlich der Betriebsanzahl sowie der Verkaufsflächenausstattung stellt die **City/Innenstadt** damit den **bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Münster** dar. In der City/Innenstadt besteht demnach insgesamt ein vielfältiges Einzelhandelsangebot, welches durch eine ausgewogene Mischung von inhabergeführten und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und bundesweit agierenden Filialisten gekennzeichnet ist.
- **Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner** ist gegenüber dem Jahr 2006 (rd. 2,20 m² VKF pro Einwohner) leicht gesunken, liegt mit rd. 2,11 m² VKF/Einwohner aber noch **deutlich über den Bundesdurchschnitt** (rd. 1,46 m² VKF/ Einwohner).
- Trotz einzelner Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung ist die **Nahversorgungsstruktur sowohl räumlich als auch quantitativ** insgesamt als **angemessen** zu bewerten.
- **Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Münster bei rd. 0,38 m² pro Einwohner und damit **leicht unter dem Bundesdurchschnitt** (rd. 0,4 m² VKF/Einwohner).
- Die Stadt Münster weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine **überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer** (rd. 105,0) auf.

¹³ Vgl. behv.org.

- Die ermittelte **Einzelhandelszentralität von rd. 128 %** verdeutlicht die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Münster für das Umland. Insgesamt bestehen **in der Mehrzahl der Sortimente rechnerische Kaufkraftzuflüsse**. Eine Ausnahme stellen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarkt sortiment i.e.S. und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz dar.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe für den Einzelhandelsstandort Münster

- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch die **Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** verfügen insgesamt über ein **deutliches Standortgewicht** – dort liegen rd. 35 % der Einzelhandelsbetriebe, welche rd. 48 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen. Demnach ist **in ausgewählten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen** (Blumen, zoologischer Bedarf, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Sportartikel/Fahrräder/Camping) von einem **nennenswerten Wettbewerb** zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass die vorhandenen Stärken des Einzelhandelsstandorts Münster für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Verkaufsflächenbedarf in den einzelnen Branchen untersucht. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist damit eine wichtige Basis für die Einzelhandelssteuerung in den Kommunen.

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“, sondern vielmehr eine weitere Abwägungsgrundlage zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Münster korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Münsters gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist in engem Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Deshalb können auch Vorhaben unterhalb des rechnerisch ermittelten Verkaufsflächenpotenzials absatzwirtschaftlich unverträglich sein, wenn sie an einem falschen Standort realisiert werden sollten.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Münster, werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 6: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

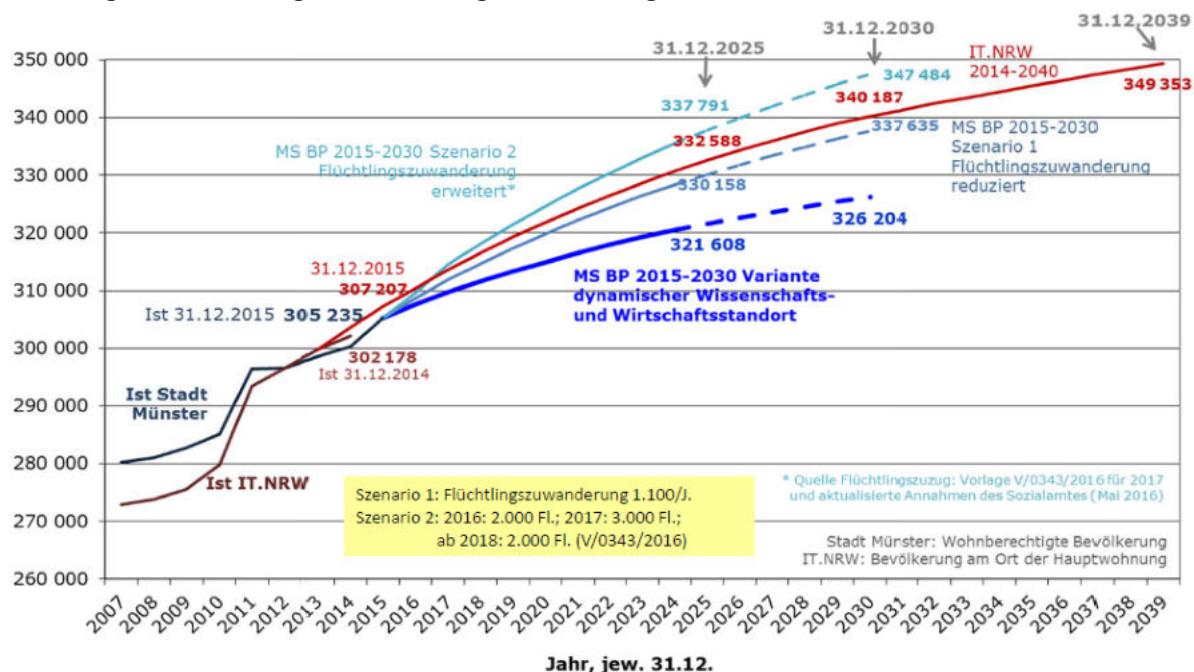
Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Münster werden Daten der Stadt Münster zugrunde gelegt. Demnach steigt die Einwohnerzahl bis 2025 gemäß der Basisvariante gegenüber dem Ausgangswert um rd. 5,4 % an. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt positive Impulse auf die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 7: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Münster

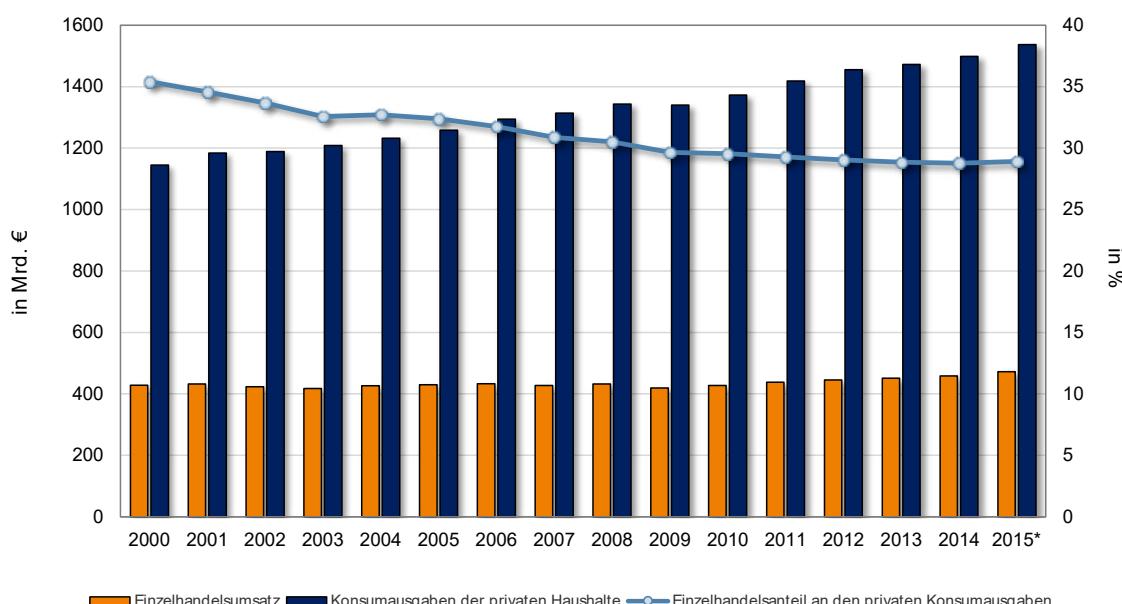


Quelle: Stadt Münster (2016): Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) 2015-2025.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren auf rd. 1.537 Mrd. Euro gestiegen. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg von insgesamt knapp 38 % (rd. 393 Mrd. Euro). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wuchs dagegen im gleichen Zeitraum nur um rd. 10 % (rd. 44 Mrd. Euro). In der Zusammenschau wird offensichtlich, dass der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben, welcher im Jahr 2000 noch bei rd. 35,41 % lag, im Jahr 2015, nach einem nahezu stetigem Rückgang, nur noch rd. 28,92 % ausmacht (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 8: Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2016 nach Statista 2016, handelsdaten.de; *Prognose für das Jahr 2015).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹⁴ in der Summe seit Jahren stagnieren bzw. zurückgehen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuell unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentsspezifischen Unterschieden eingestellt.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2016 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenz anbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen.

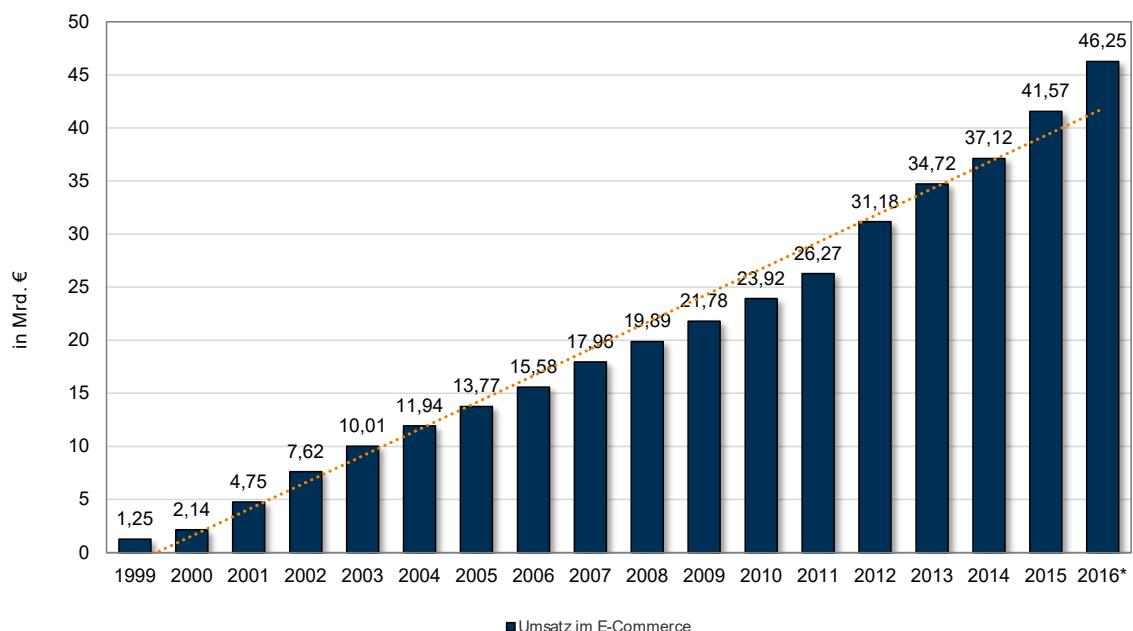
¹⁴ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die voraussichtlich in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Umsätze in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen sind.

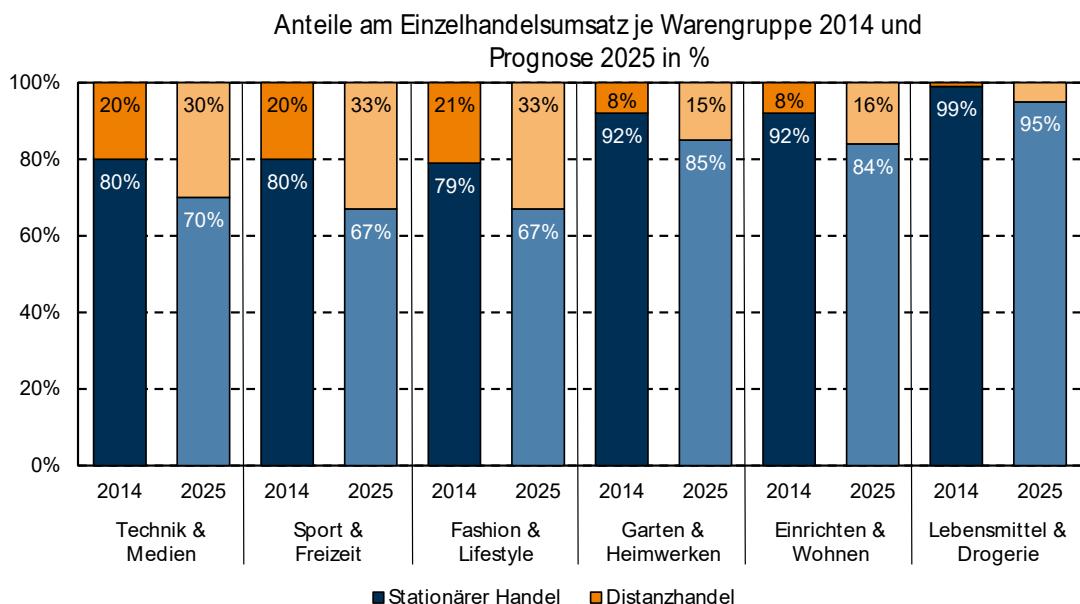
Abbildung 9: Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website bevh.org.

Im Jahr 2015 erzielt der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 41,57 Mrd. Euro (rd. 9 % des Gesamtumsatzes). Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen. In anderen – insbesondere kurzfristig nachgefragten – Warengruppen (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) ist der Umsatzanteil derzeit noch deutlich geringer. Gemäß aktuell vorliegender Prognosen wird der Anteil des Distanzhandel-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels auch zukünftig steigen, wobei je nach Sortiment unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten sind (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Entwicklungen im Distanzhandel bis 2025 (sortimentsspezifisch)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statista 2016, Website handelsdaten.de; *Prognose.

So wird der Umsatzanteil des Distanzhandels am Einzelhandelsumsatz bis 2025 insbesondere in den Sortimentsgruppen Technik und Medien, Sport und Freizeit sowie Fashion und Lifestyle zunehmen und rd. 30 % - 33 % vom Einzelhandelsumsatz ausmachen.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsräumen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 7: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

		Entwicklungserspektive für Münster bis 2025
Bevölkerungsentwicklung		Zunahme um rd. 5,4 %
Altersstruktur		zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf		Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden (Berücksichtigung E-Commerce)
Kaufkraftentwicklung in Münster		Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung
Online Handel		Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Münster

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Münster voraussichtlich durch die Zunahme der Bevölkerungszahl positiv beeinflusst. Auf der anderen Seite ist mit steigenden Abflüssen der Kaufkraft in Richtung Online-Handel zu rechnen, welche jedoch sortimentsspezifisch ausfallen. Im Ergebnis sind nachfrageseitig demnach in ausgewählten Sortimentsgruppen geringe Entwicklungspotenziale aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose zu erwarten. Der steigende Anteil des Online-Handel-Umsatzes wird die Entwicklungspotenziale jedoch – sortimentsspezifisch – z.T. deutlich einschränken.

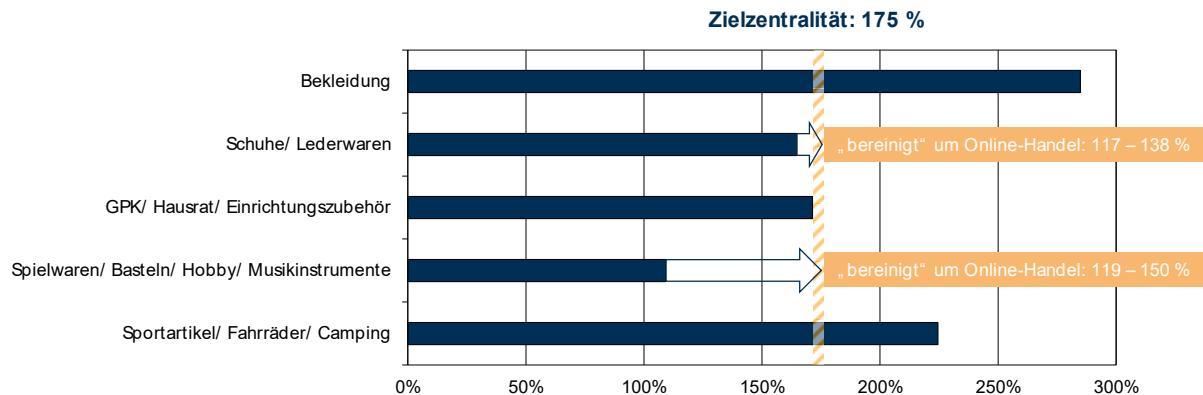
Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Münster beträgt rd. 128 % (s. Kapitel 4.3). Demnach erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Zielzentralität von bis zu 100 % entwicklungsrechtlich und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich der Stadt Münster), gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs erfolgt eine differenzierte Ausweisung der Zielzentralitäten. So wird für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping eine Zielzentralität von bis zu 175 % angelegt. Um die Bedeutung des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel entsprechend zu würdigen, wird jedoch die zunächst ohne den Einfluss des Online-Handels ausgewiesene Zielzentralität von bis zu 175 % um eben diesen bereinigt. Die sich daraus ergebenen Zielzentralitäten werden letztendlich als Grundlage für die Herleitung absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale herangezogen.

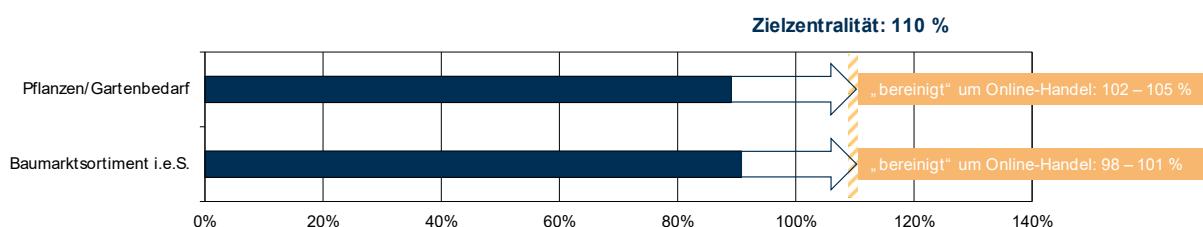
Abbildung 11: Zielzentralitäten – mittelfristiger Bedarfsbereich



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2015.

Für die übrigen Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S.) wird dauerhaft eine Zielzentralität von bis zu 110 % als plausibel angesehen. Da dieses Angebot auch in Mittel- und z. T. auch in Grundzentren in einem hohen Maße vor gehalten wird, erscheint eine darüber hinausgehende Zielzentralität als nicht angemessen. Die ausgewiesene Zielzentralität von bis zu 110 % für die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. wird jedoch ebenfalls um den Einfluss des Online-Handels bereinigt. Für die Sortimentsgruppe Pflanzen/Garten wird demnach eine um den Online-Handel bereinigte Zielzentralität im Bereich von bis zu 105 % als plausibel erachtet, für die Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. liegt die als realistisch anzunehmende Zielzentralität unter Berücksichtigung des Online-Handels im Bereich von rd. 100 %.

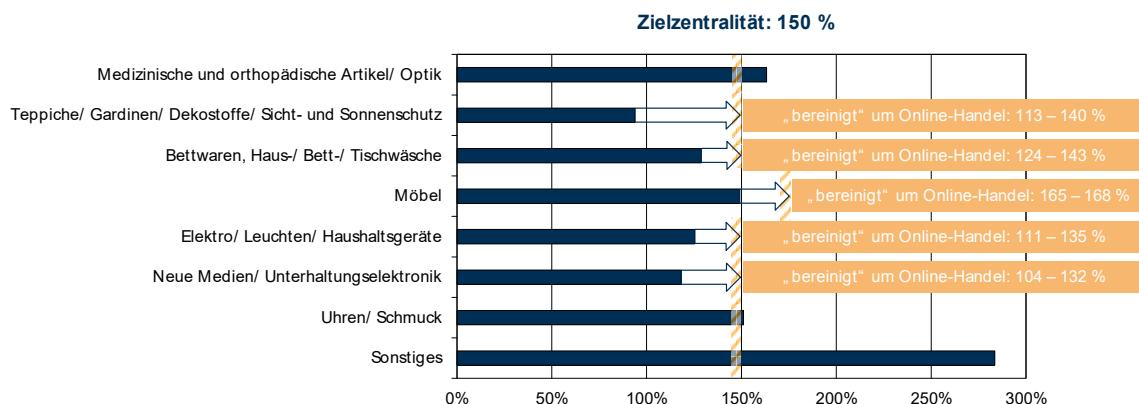
Abbildung 12: Zielzentralitäten – Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S.



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2015.

Mit Ausnahme der Warengruppe Möbel (Zielzentralität von bis zu 175 %) soll für alle Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs grundsätzlich eine Zielzentralität von bis zu 150 % angestrebt werden. Unter Berücksichtigung des Einflusses des Online-Handels ergeben sich im Ergebnis nachfolgende Zielzentralitäten für die einzelnen Warengruppen des langfristigen Bedarfs, welche für die Herleitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens herangezogen werden.

Abbildung 13: Zielzentralitäten – langfristiger Bedarfsbereich



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2015.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter ergeben sich für die Stadt Münster, für die Perspektive bis 2025, folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale:

Tabelle 8: Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für Münster bis 2025 (in m² VKF)

Warengruppe	worst case	best case
Nahrungs- und Genussmittel	11.500*	12.600*
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.500	3.000
Blumen, zoologischer Bedarf	5.800	6.800
Kurzfristiger Bedarfsbereich	19.800	22.400
Schuhe/Lederwaren	1.000	1.500
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.500	6.300
Sportartikel/Fahrräder/Camping	400	900
Mittelfristiger Bedarf	2.900	8.700
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	500	2.700
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	700
Möbel	10.000	10.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.000	4.000
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	200	2.500
Langfristiger Bedarf	12.700	19.900
Gesamt	35.400	51.000

Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 2015; *Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale durch geplante bzw. in Diskussion stehende Neuansiedlungen, deren Realisierung vorausgesetzt, ausgeschöpft.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für die Perspektive bis 2025 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Für die in der obigen Tabelle aufgeführten Warengruppen sind ggf. Neuansiedlungen oder Ergänzungsoptionen für bestehende Betriebe möglich. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt dabei im Bereich der kurz- und langfristigen Bedarfsgüter.

Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe besteht in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen, welcher das Potenzial für Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen von bestehenden Lebensmittelmärkten eröffnet. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist jedoch bereits aufgrund geplanter bzw. in Diskussion stehender Entwicklungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, eine entsprechende Realisierung der Planungen bzw. Vorhaben vorausgesetzt, ausgeschöpft. Zusätzlich sind in den Sortimentsgruppen Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie Blumen, zoologischer Bedarf ggf. Neuansiedlungen oder Ergänzungsoptionen für bestehende Betriebe möglich.

Im langfristigen Bedarfsbereich eröffnen sich insbesondere für die Sortimentsgruppen Möbel, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik Ansiedlungspotenziale für Neuansiedlungen in Form (spezialisierter) Fachmärkte bzw. weiterer Fachgeschäfte.

Für Münster bedeuten die **Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Münsters in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Münsteraner Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungsrechtlichen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen

ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren¹⁵ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Münster korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

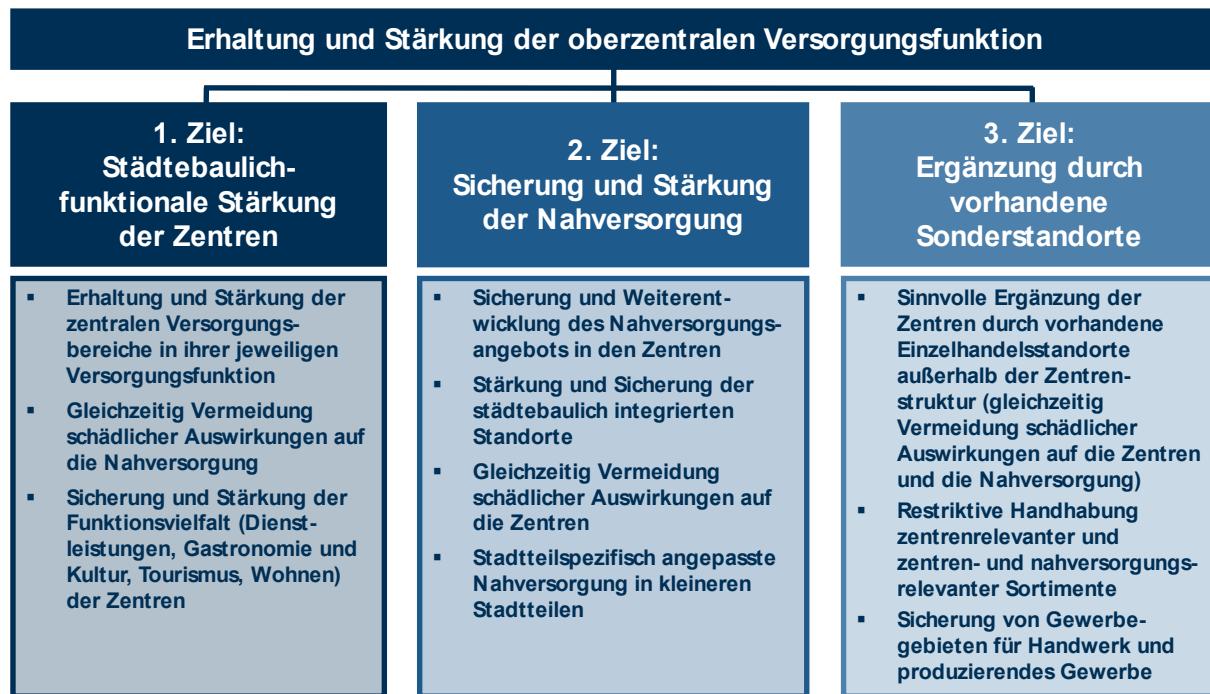
5.2 Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Münster

Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 hergeleiteten und begründeten übergeordneten Entwicklungszielstellungen haben sich bewährt, werden im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung jedoch inhaltlich konkretisiert bzw. erweitert.¹⁶ Als ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Münster bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen weiterhin nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

¹⁵ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

¹⁶ Vgl. hierzu Stadt Münster: Kapitel 5.2.

Abbildung 14: Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele



Quelle: Eigene Darstellung.

Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009, in welchem die nachfolgenden Zielstellungen lediglich aufgezählt worden sind, erfolgt nun eine Priorisierung und Zuordnung der nachgeordneten Ziele.

Zentral im Mittelpunkt steht weiterhin die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Münster mit drei eindeutig priorisierten Entwicklungszielstellungen. Diese Zielstellung aus dem Jahr 2009 bleibt somit weiterhin bestehen.¹⁷

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren darstellen. Diesem übergeordneten Ziel werden im Zuge der vorliegenden Konzeptfortschreibung drei Zielstellungen zugeordnet. In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Münster sollen demnach die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Zudem sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsvielfalt gesichert und gestärkt werden.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Münster zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Dieses Ziel ist ebenfalls bereits innerhalb der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 empfohlen worden, wobei keine nachgeordneten Zielstellungen ausgesprochen worden sind. Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und

¹⁷ Vgl. Stadt Münster 2009, S. 14.

Zentrenkonzepts werden vier tiefergehende Empfehlungen ausgesprochen, welche die übergeordnete Zielstellung konkretisieren. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden. Nachrangig ist die Nahversorgung an den städtebaulich integrierten Standorten zu stärken und zu sichern, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Zentren auszuüben. In den kleineren Stadtteilen von Münster ist eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung zu verfolgen.

Als weiteres Ziel sollen zur gezielten Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes die Zentren durch vorhandene Einzelhandelsstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb der Zentrenstruktur sinnvoll ergänzt werden. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Eine entsprechende Konzentration derartiger Betriebe an den dargestellten Ergänzungs- bzw. Sonderstandorten soll dazu beitragen, Gewerbeblächen frei von Handelsansiedlungen zu halten und für Handwerk und Produktion zu sichern.

Zur Erreichung der genannten Ziele erfolgt im Zentren- und Standortkonzept eine räumliche Konkretisierung der Entwicklungsziele (s. Kapitel 6 bis Kapitel 8). Zudem wird eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgenommen (s. Kapitel 9). Abschließend werden auf diese Sortimentsgruppen bezogene Entwicklungsleitsätzen formuliert (s. Kapitel 10).

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf den im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 6 bis 8), der Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Münsteraner Liste“, Kapitel 9) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Entwicklungsleitsätze (s. Kapitel 10).

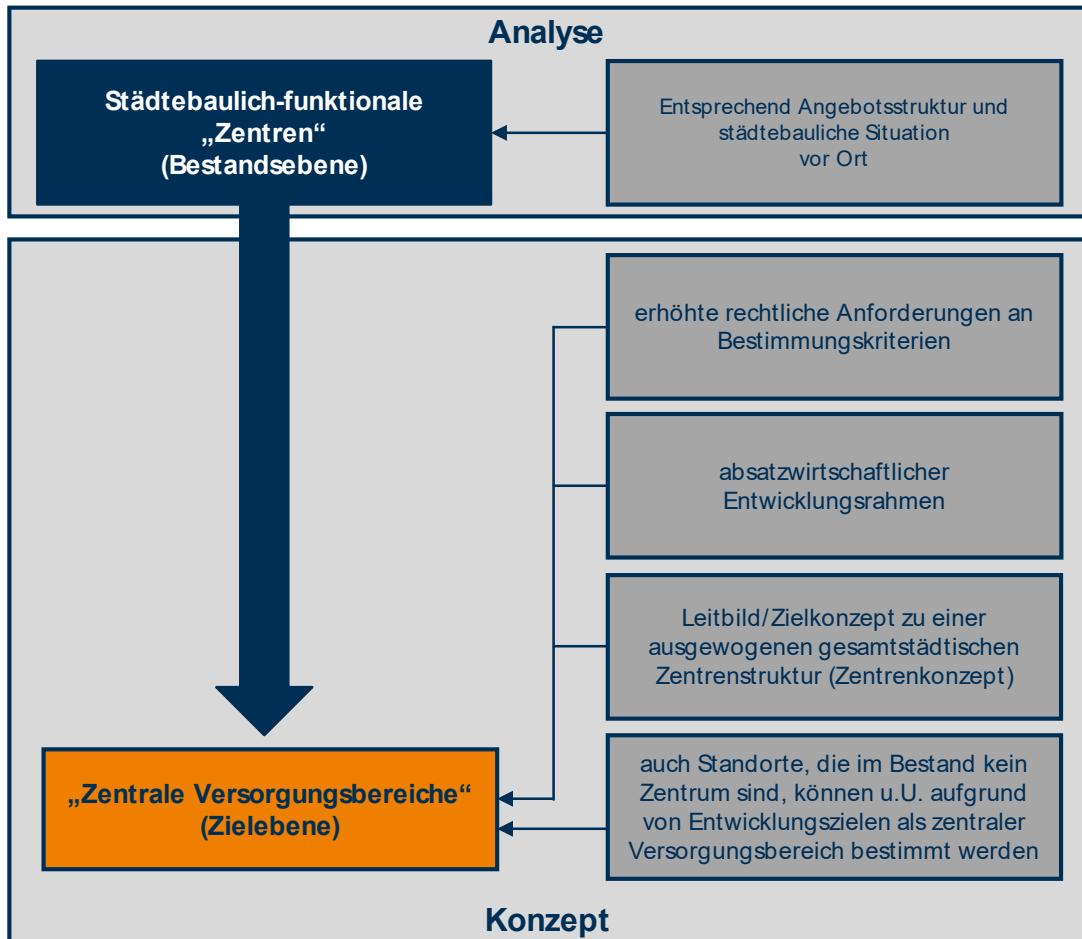
6.1 Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Münster

Das Zentren- und Standortkonzept definiert die empfohlene gesamtstädtische Zentrenstruktur für die Stadt Münster.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde liegenden Festlegungskriterien wurden in Kapitel 2 detailliert vorgestellt.

Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 15: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

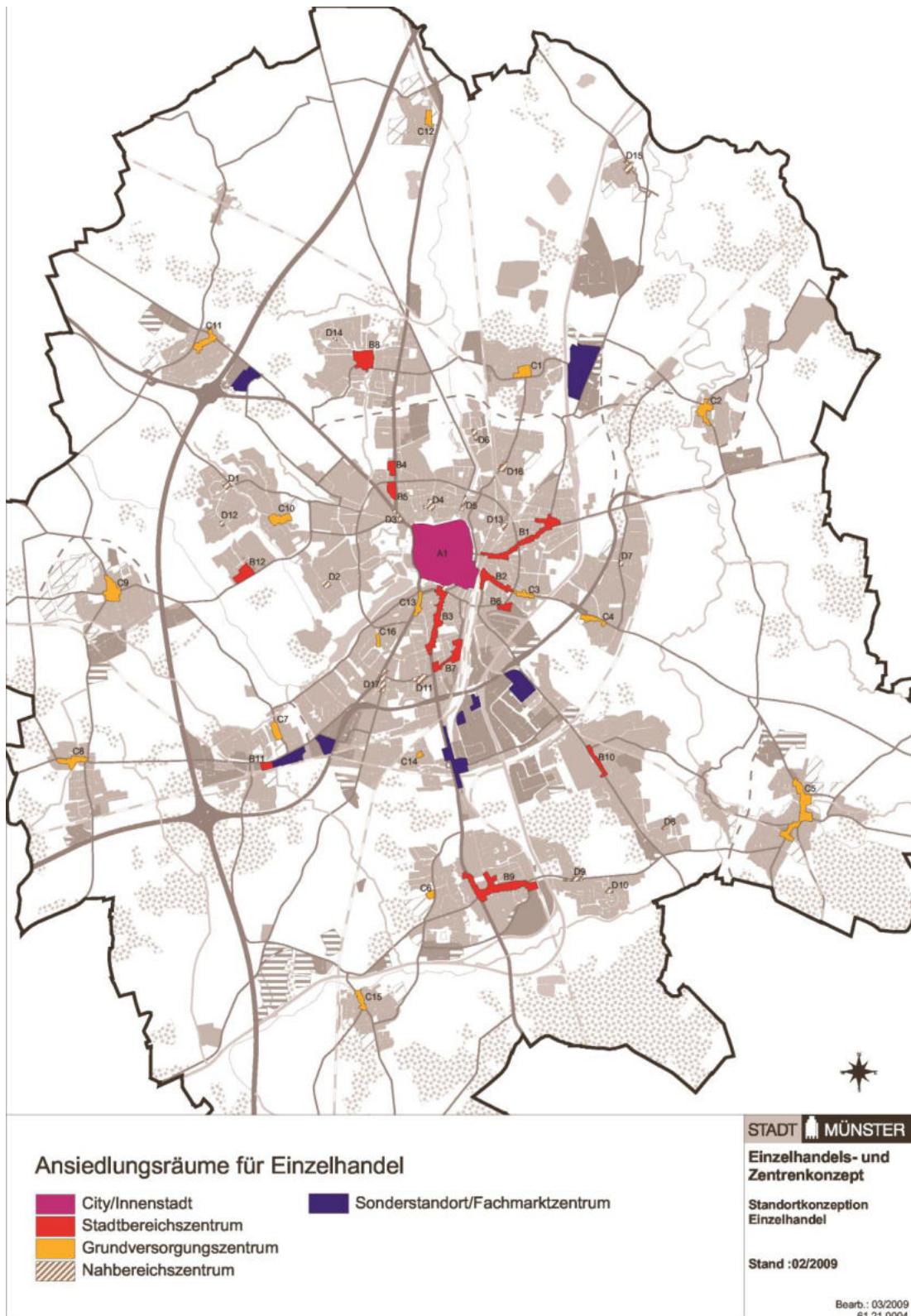


Quelle: Eigene Darstellung.

Im vom Rat der Stadt Münster beschlossenen EHZK 2009 sind für die Stadt Münster mit der City/Innenstadt, den zwölf Stadtbereichszentren und den 16 Grundversorgungszentren insgesamt 29 zentrale Versorgungsbereiche enthalten. Neben den zentralen Versorgungsbereichen verfügt die Stadt Münster über 17 sogenannte Nahbereichszentren, die aus dem Bestand heraus nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden, aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete aber dennoch als zusätzliche Standortkategorie eingeführt wurden. Zudem wurden im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2009 zusätzlich insgesamt acht Sonderstandorte/Fachmarktzentren in Münster ausgewiesen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Bestandsstruktur sowie die räumliche Verteilung der einzelnen Standortbereiche aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 ersichtlich.

Abbildung 16: Zentren- und Standortstruktur gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009



Quelle: EHZK Münster 2009.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden in Münster insgesamt 31 zentrale Versorgungsbereiche dargestellt. Zudem hat sich gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 die Zentrenstruktur verändert: Da sich die 2009 ausgewiesenen Grundversorgungszentren hinsichtlich ihrer Bestandsstrukturen als sehr heterogen darstellen und somit in ihren Versorgungsfunktionen und Entwicklungszielstellungen nicht vergleichbar sind, erfolgt im Zuge der Konzeptfortschreibung eine funktionale und planerische Differenzierung. Aus diesem Grund wird die Kategorie „Grundversorgungszentrum“ nicht weiter fortgeschrieben. Im Sinne einer erhöhten Steuerungsfunktion erfolgt vielmehr eine feingliedrigere Unterteilung der Zentrenstruktur, in dessen Ergebnis die Einführung der Zentrenkategorie „Stadtteilzentrum“ (C1) und „Nahversorgungszentrum“ (C2) steht. Künftig werden somit insgesamt vier unterschiedliche hinsichtlich der Versorgungsfunktion und der Entwicklungsziele hierarchisch aufeinander aufbauenden Kategorien von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt (vgl. Tabelle 9).

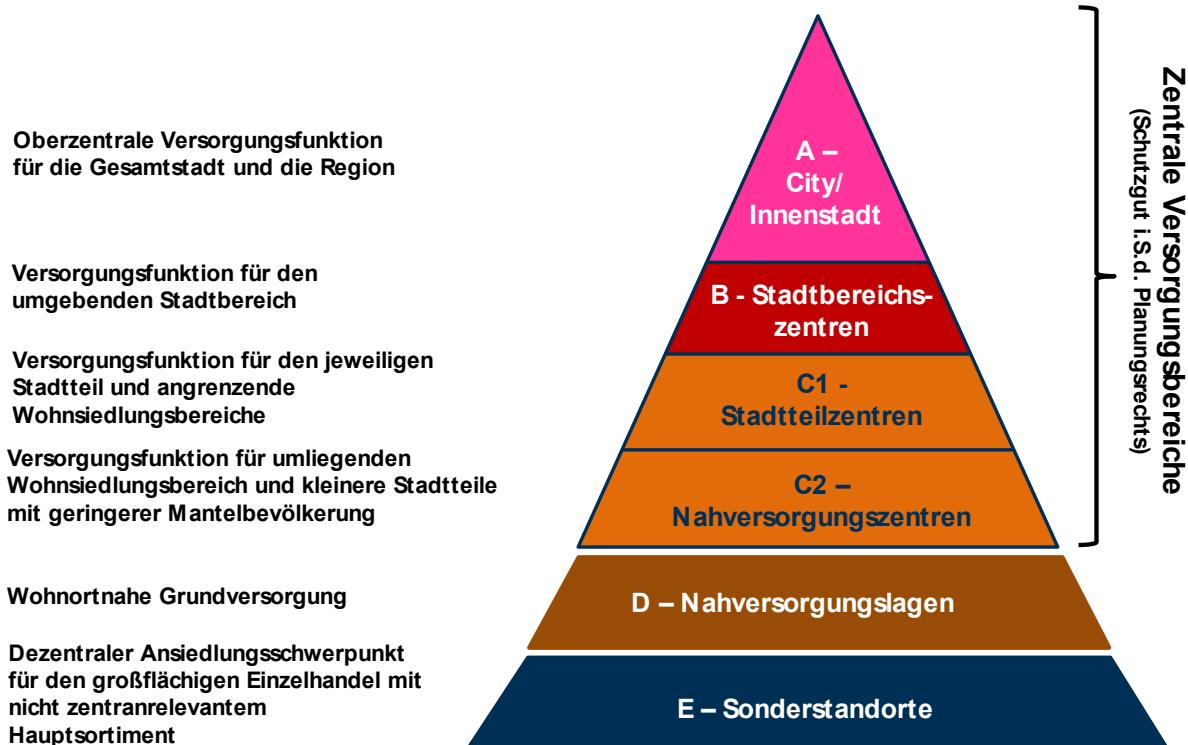
Tabelle 9: Zentren- und Standortstruktur 2009 und 2017 im Vergleich

EHZK 2009		ZVB	EHZK 2017		ZVB
A	City/Innenstadt	Ja	A	City/Innenstadt	Ja
B	Stadtbereichszentrum	Ja	B	Stadtbereichszentrum	Ja
C	Grundversorgungszentrum	Ja	C1	Stadtteilzentrum	Ja
			C2	Nahversorgungszentrum	Ja
D	Nahbereichszentrum	Nein	D		Nein
	Solitärer Nahversorgungsstandort	Nein			
E	Sonderstandort	Nein	E	Sonderstandort	Nein

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; EHZK Münster 2009.

Hierarchisch weist die City/Innenstadt die größte Bedeutung auf, gefolgt von den acht Stadtbereichszentren, den 14 Stadtteilzentren sowie den acht Nahversorgungszentren. Der City/Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt Münster kommt demnach eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion zu. Die Stadtbereichszentren sind zentrale Versorgungsbereiche mit einer teilräumlichen Versorgungsfunktion für bestimmte Stadtbereiche, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. die unmittelbare Innenstadtlage hinausgehen. Die Stadtteilzentren sind zentrale Versorgungsbereiche mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtteil und der umliegenden Siedlungsbereiche, während die Nahversorgungszentren Versorgungsbereiche für die umliegenden Siedlungsbereiche darstellen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 17: Schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur der Stadt Münster



Quelle: Eigene Darstellung.

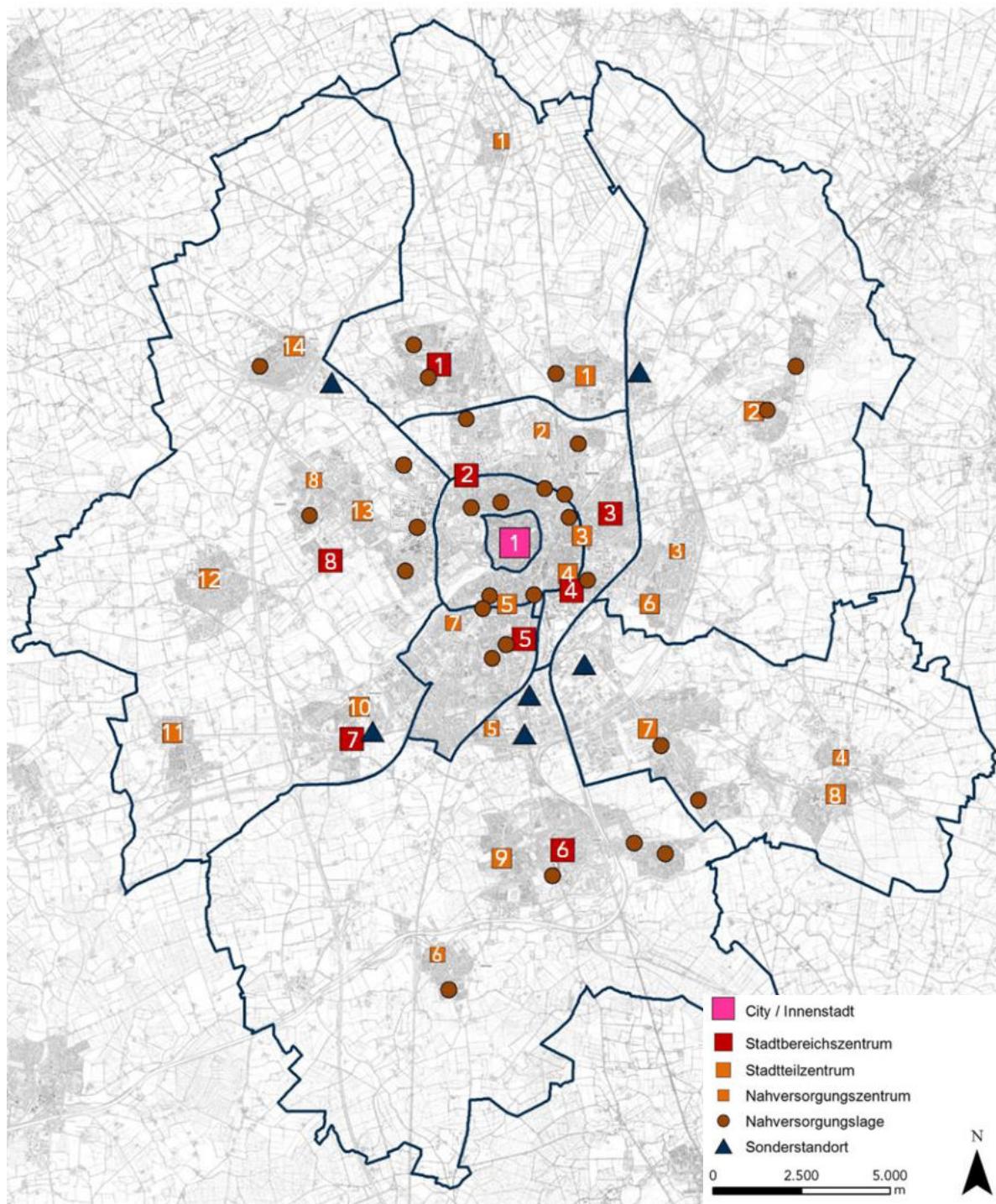
Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktional ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weitere Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen, die eine räumlich ausgewogene Versorgung der Münsteraner Bevölkerung ermöglichen (s. folgende Abbildung):

- Nahversorgungslagen (s. hierzu Kapitel 7.1) und
- Sonderstandorte (s. hierzu Kapitel 8).

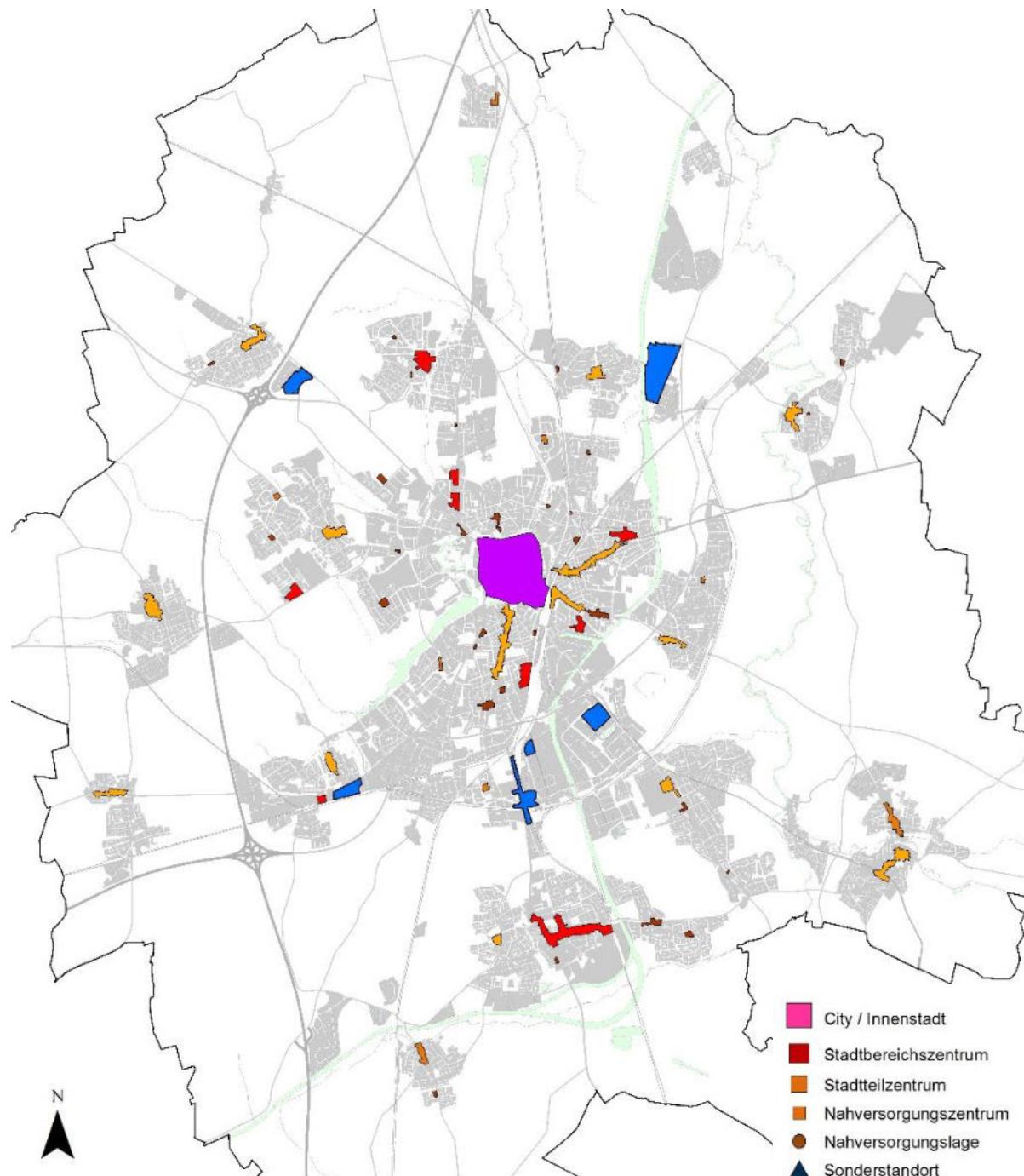
Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen.

Abbildung 18: Die Zentren- und Standortstruktur in Münster (Ziel-Perspektive)



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster.

Fortsetzung Abbildung 18



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Karte: Stadt Münster.

Tabelle 10: Die Zentren-und Standortstruktur in Münster (Ziel-Perspektive)

A City/Innenstadt	A
A_1 City/Innenstadt	
B Stadtbereichszentrum	B
B_1 Kinderhaus – Idenbrockplatz B_2 Grevener Straße – Germania/Yorkcenter B_3 Schifffahrter Damm B_4 Hansaring/Osmo B_5 Friedrich-Ebert-Straße B_6 Hiltrup – Mitte B_7 Mecklenbeck – südliche Weseler Straße B_8 Gievenbeck – Roxeler Straße	
C1 Stadtteilzentrum	C1
C1_1 Coerde C1_2 Handorf C1_3 Warendorfer Straße C1_4 Wolbecker Straße (westlich) C1_5 Hammer Straße C1_6 Mauritz-Ost – Wolbecker Straße C1_7 Gremmendorf – Albersloher Weg/Yorkkaserne C1_8 Wolbeck – Mitte C1_9 Hiltrup – West C1_10 Mecklenbeck – Mitte C1_11 Albachten C1_12 Roxel C1_13 Gievenbeck – Mitte C1_14 Nienberge	
C2 Nahversorgungszentrum	C2
C2_1 Sprakel C2_2 Zentrum Nord C2_3 Mauritz-Ost – Mondstraße C2_4 Wolbeck – Münsterstraße C2_5 Berg-Fidel C2_6 Amelsbüren C2_7 Aaseestadt C2_8 Gievenbeck – Heekweg	

6.2 Zentraler Versorgungsbereich City/Innenstadt

Die City/Innenstadt ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und die umliegenden Kommunen im Einzugsgebiet. Als städtebauliches Zentrum des ausgewiesenen Oberzentrums Münster soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkt für sämtliche Bedarfsgüter verschiedener Qualität sein.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Er trägt somit erheblich zu einer vitalen, kulturellen und gastronomischen Nutzungsvielfalt bei und macht die City/Innenstadt zu einem begehrten Wohn-, Bildungs-, Dienstleistungs- und Freizeitstandort. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll die City/Innenstadt somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Münster fördern.

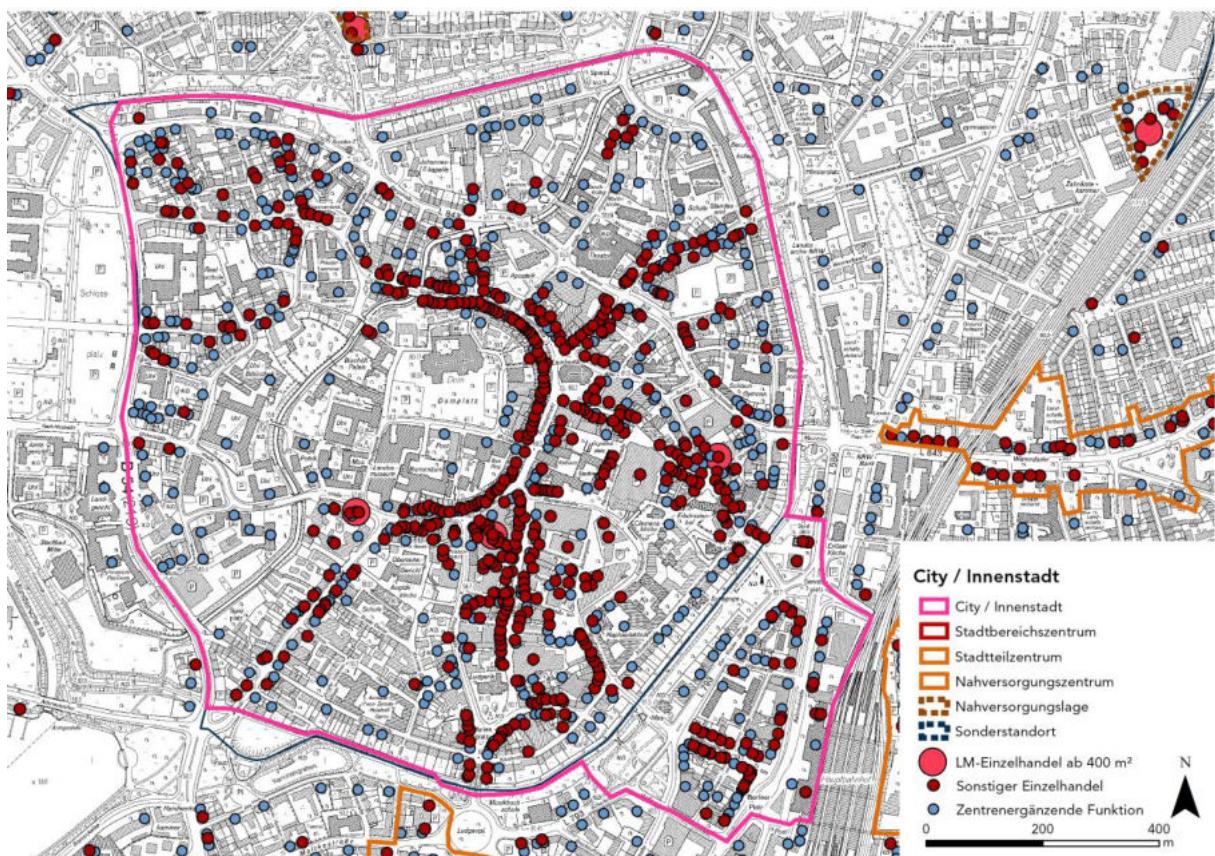
Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen in der City/Innenstadt

Die verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches City/Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr ist aufgrund der Nähe zu den Bundesautobahnen A 1 und A 43 sowie zu den Bundesstraßen B 51, B 54 und B 219 gegeben. Durch den im östlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Hauptbahnhof Münster samt angegliederten Busbahnhof sowie den in der City/Innenstadt gelegenen Omnibushaltestellen besteht zudem eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum verläuft im Wesentlichen entlang der Promenade bzw. im Westen entlang der (derzeitigen) Bundesstraße B 54 (Schloßplatz/Am Stadtgraben). Im Südosten erstreckt sich die räumliche Fassung der City/Innenstadt zudem über die Promenade hinaus und bindet den Bereich des Hauptbahnhofes Münster bzw. der Bahnhofstraße mit ein, wobei der zentrale Versorgungsbereich im Norden auf Höhe des Servatiiplatzes, im Süden im Bereich Berliner Platz bzw. Herwarthstraße/Schorlemerstraße endet.

Damit bleibt der zentrale Versorgungsbereich gemäß der beschlossenen Abgrenzung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 unverändert.

Abbildung 19: Zentraler Versorgungsbereich City/Innenstadt – Bestandsstruktur



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; ohne Leerstand.

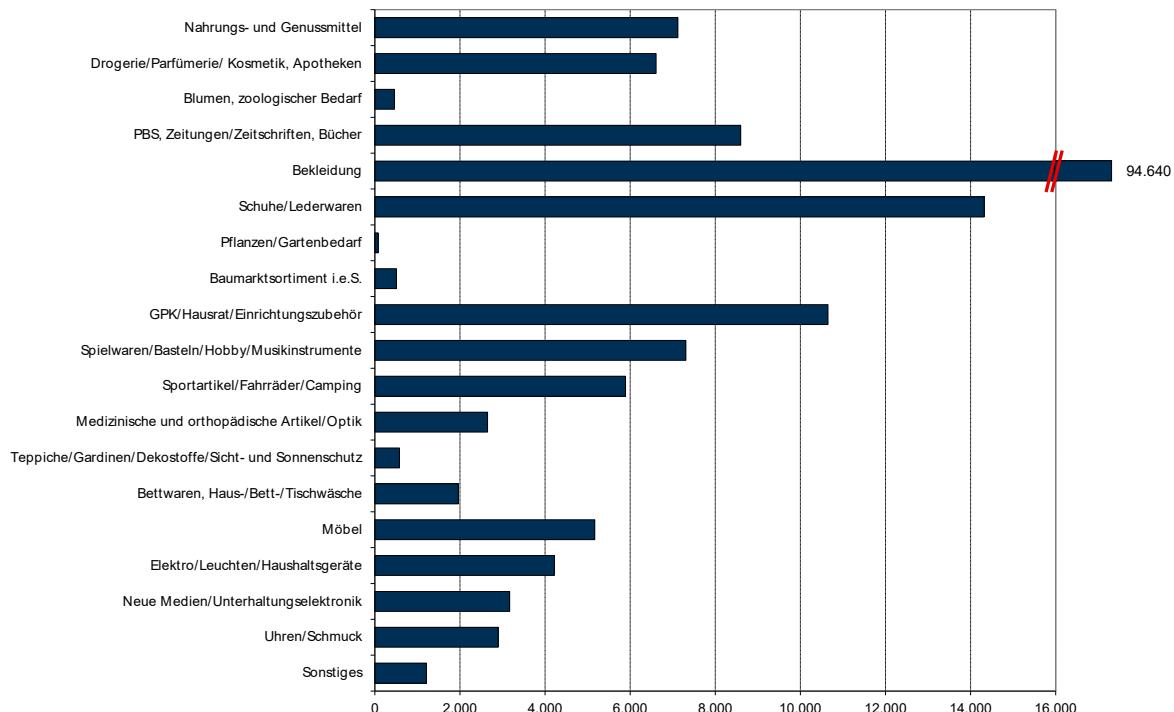
Innerhalb der City/Innenstadt bilden die Einzelhandelsbetriebe sowie die ergänzenden Zentrenfunktionen eine deutliche Haupteinkaufslage entlang der Fußgängerzone im Bereich der Ludgeristraße, des Prinzipalmarktes sowie der Salzstraße (bis zur Einmündung Klosterstraße).

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich City/Innenstadt 619 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 179.400 m² verortet. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der eindeutige Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum mit rd. 94.640 m² in der Warengruppe Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen die Warengruppen Schuhe/Lederwaren mit rd. 14.320 m², GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit rd. 10.650 m² die nächst größeren Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die größten Betriebe in der City/Innenstadt stellen die beiden Warenhäuser Karstadt und Galeria Kaufhof dar. Weitere wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich sind u.a. die Bekleidungsgeschäfte P&C, C&A, AppelrathCüpper und Petzhold, der Elektronik-Fachmarkt Saturn und Karstadt sports.

Abbildung 20: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich City/Iinnenstadt



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren.

Das Einzelhandelsangebot in der City/Iinnenstadt generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 75 %), wobei insbesondere dem innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung eine hohe Bedeutung mit rd. 53 % der Gesamtverkaufsfläche zukommt. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 13 % der innerstädtischen Verkaufsfläche.

Güter des langfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 12 % an der Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich City/Iinnenstadt ein, wobei die Verkaufsflächenanteile zum größten Teil durch die Warengruppen Möbel und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte gebildet werden.

Nachfolgend werden die räumliche Fassung gemäß Zielperspektive, die wesentlichen Ausstattungswerte, die Funktionszuweisung, die städtebauliche und funktionale Struktur sowie die Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich City/Iinnenstadt in Form eines Zentrensteckbriefes dargestellt.

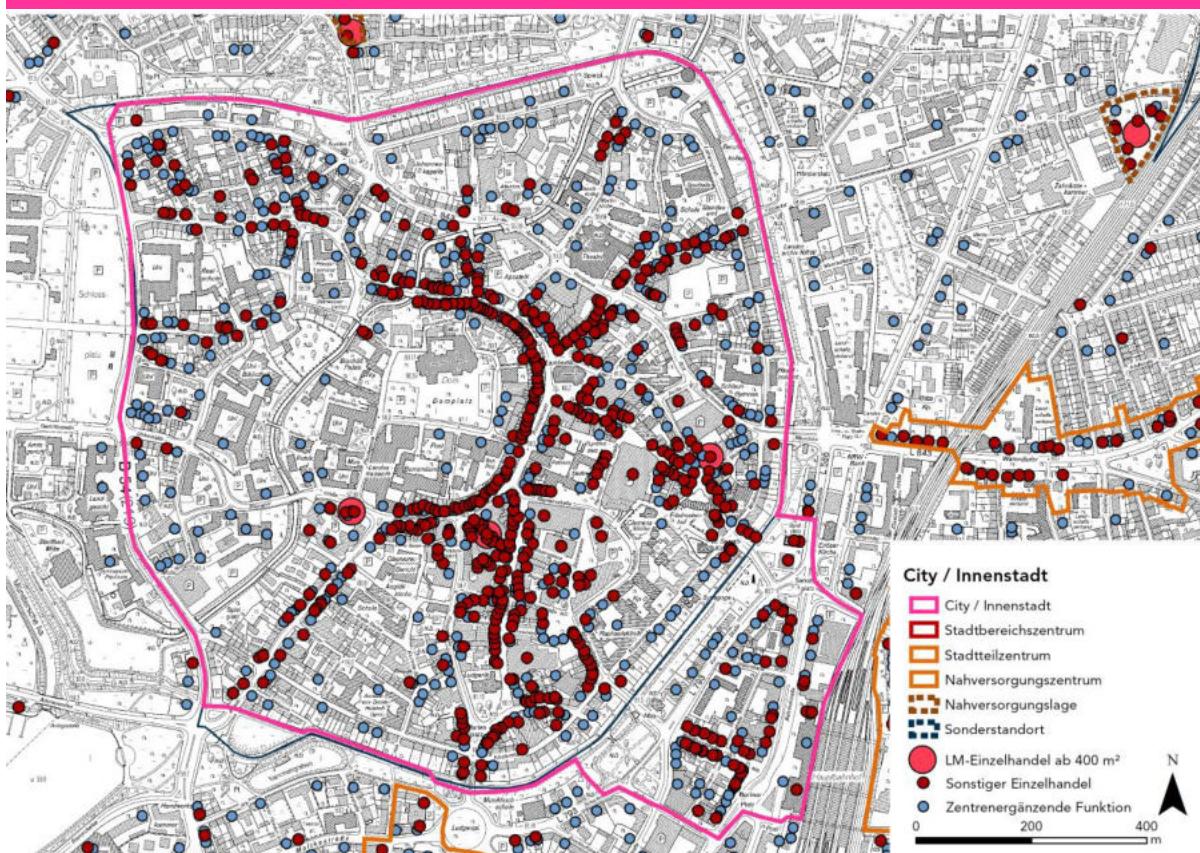
ZVB City/Innenstadt (A_1)

A



A

ZVB City/Innenstadt (A 1)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 179.400 m ² VKF	619 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 22.960 m ² VKF	rd. 13 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 134.670 m ² VKF	rd. 75 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 21.770 m ² VKF	rd. 12 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	1.318		
Funktionszuweisung	Oberzentrale Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt und Region		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte, umfassendem Einzelhandelsangebot sowie vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen und ausgeprägter Vitalität und Urbanität in städtebaulich attraktivem Umfeld		
Zentrenprägende Betriebe	Galeria Kaufhof, Karstadt, P&C, C&A, Petzhold, Saturn AppelrathCüpper, Karstadt sports, Primark (in Planung)		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Qualitäten: Nutzungsvielfalt, Angebotsvielfalt und -qualität im Einzelhandel (sämtliche Bedarfsbereiche), städtebauliche Qualität, Aufenthaltsqualität, Urbanität und Vitalität		

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtbereichszentren

Die Stadtbereichszentren stellen – nach dem zentralen Versorgungsbereich City/Innenstadt – die zweite Stufe im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzepts der Stadt Münster dar. Im Vergleich zur City/Innenstadt verfügen die Stadtbereichszentren über eine deutlich geringere Ausstrahlung und einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Stadtbereichszentren sollen durch das Einzelhandelsangebot vorrangig der teilräumlichen, d.h. mittelzentralen Versorgung für bestimmte Stadtbereiche dienen, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. das jeweilige Umfeld hinausgeht. Die Weiterentwicklung der Stadtbereichszentren ist so zu steuern, dass diese mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Die Versorgungsfunktion, die zugeschriebene Angebots- bzw. Nutzungsstruktur und demnach auch die langfristige, übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadtbereichszentren kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

B

Tabelle 11: Stadtbereichszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

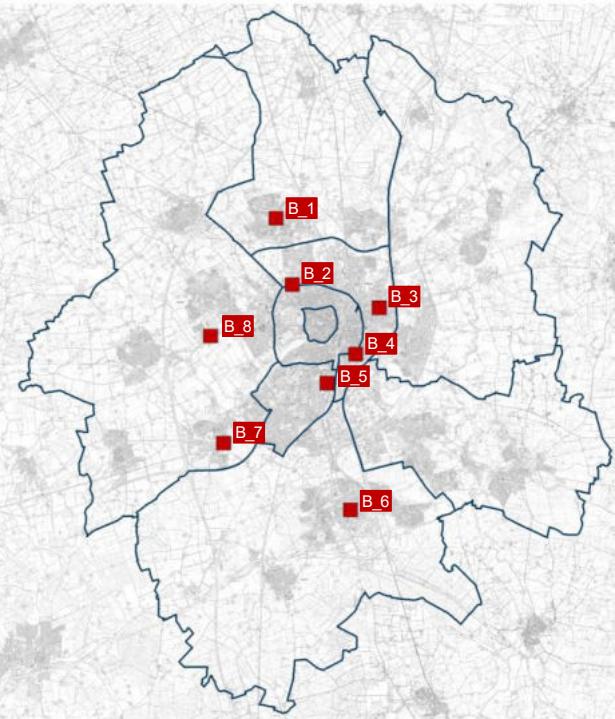
EHZK 2009		EHZK 2017		Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/Fristigkeiten	Typ
B	Stadtbereichszentrum	B	Stadtbereichszentrum	Teilräumliche, d.h. mittelzentrale Versorgungsfunktion für bestimmte Stadtbereiche, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. das jeweilige Umfeld hinausgeht	Alle Bedarfsstufen Groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe Ergänzt um zentrenergänzende Funktionen	<p>Heterogene Standortstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewachsene zentrale Versorgungslagen in den großen Stadtteilen ▪ Im Rahmen der Stadtentwicklung gezielt planerisch entwickelte kompakte Versorgungszentren

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden insgesamt acht Stadtbereichszentren ausgewiesen. Die Bestandsstruktur und die Entwicklungsziele für die einzelnen Stadtbereichszentren werden nachfolgend in Form von Steckbriefen zusammengefasst.

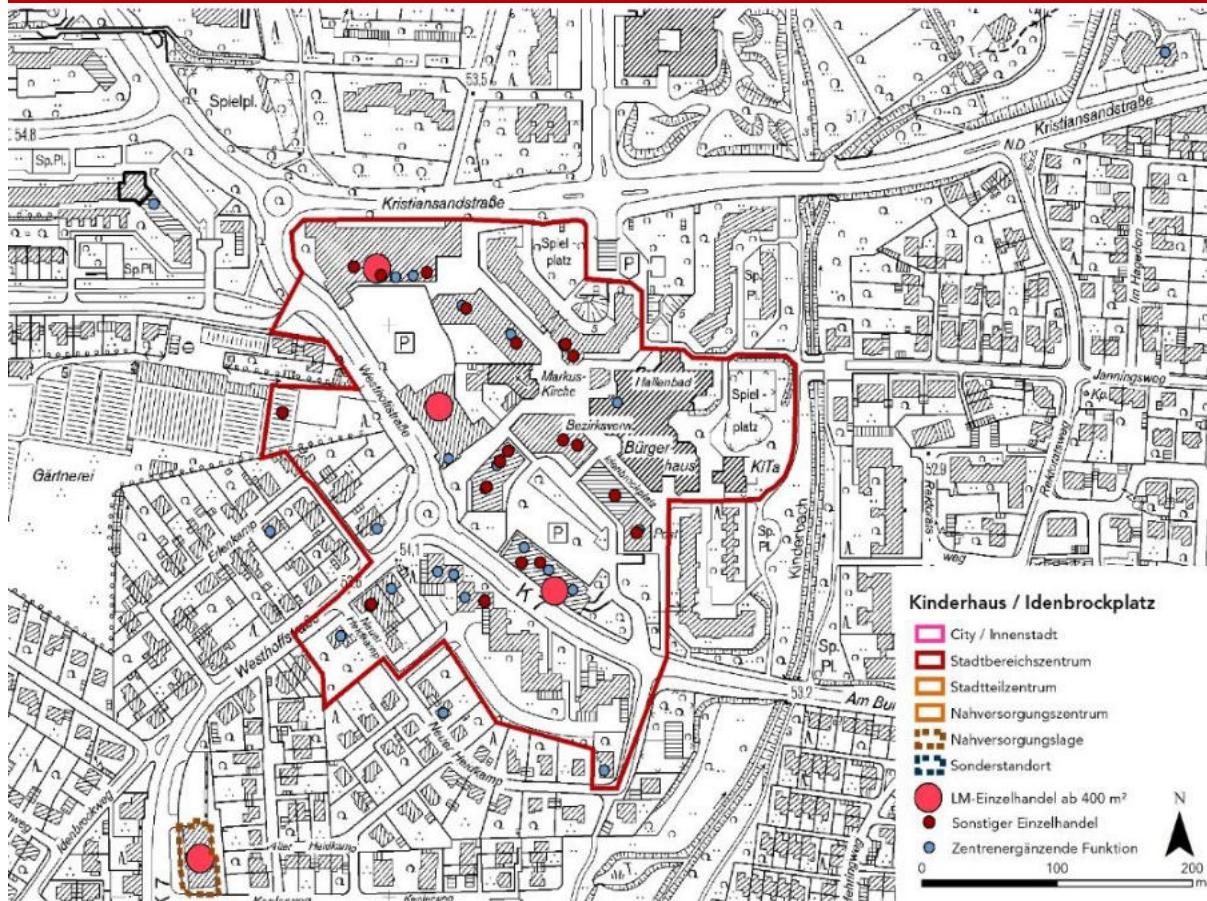
Abbildung 21: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtbereichszentren (Zielkonzept)

- Kinderhaus - Idenbrockplatz (B_1)
- Grevener Straße - Germania/Yorkcenter (B_2)
- Schifffahrter Damm (B_3)
- Hansaring/Osmo (B_4)
- Friedrich-Ebert-Straße (B_5)
- Hiltrup-Mitte (B_6)
- Mecklenbeck - südliche Weseler Straße (B_7)
- Gievenbeck - Roxeler Straße (B_8)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster.

ZVB Stadtbereichszentrum Kinderhaus – Idenbrockplatz (B_1)

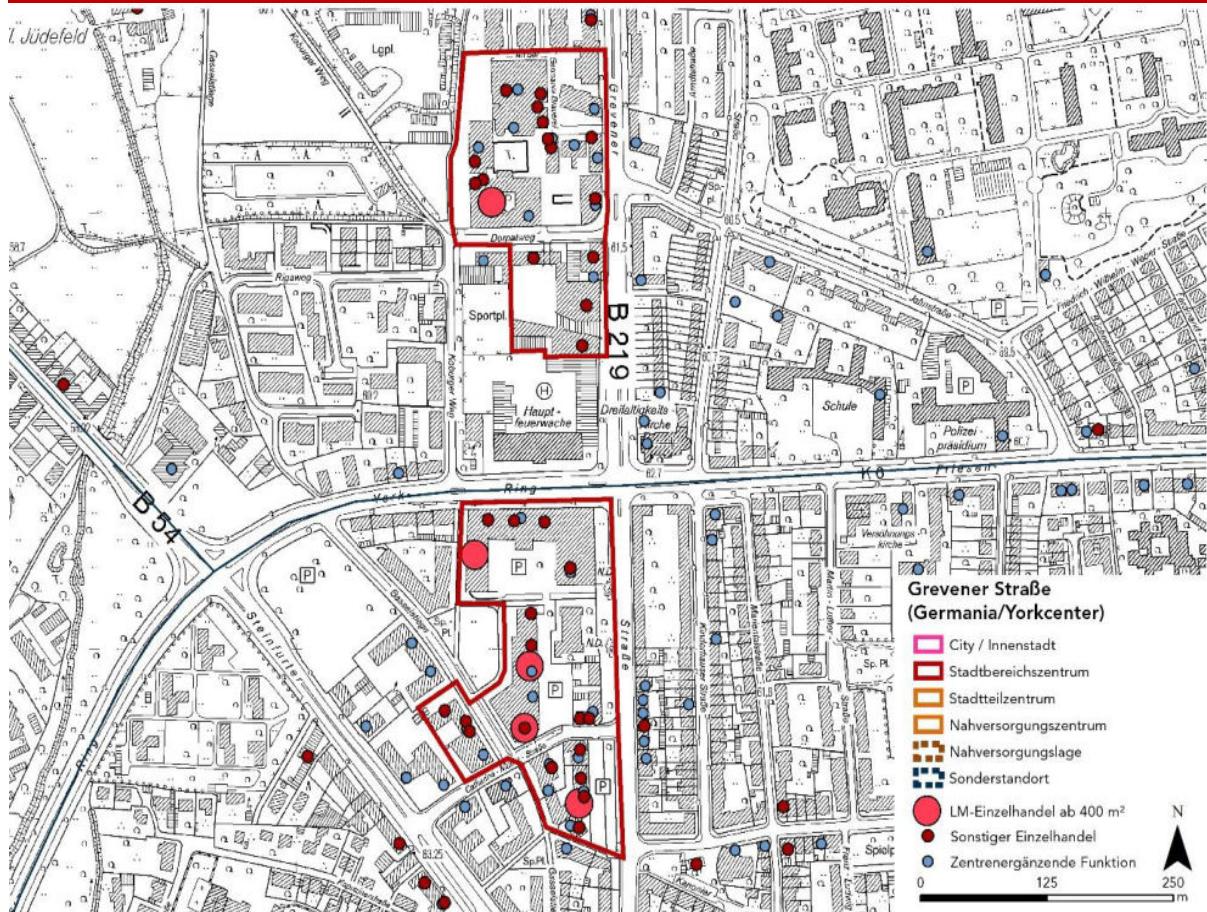


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 6.920 m ² VKF	23 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 4.570 m ² VKF	rd. 66 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 1.900 m ² VKF	rd. 28 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 440 m ² VKF	rd. 6 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	52		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteilbereich, die über den Stadtteil hinausgeht		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Geplantes, sehr belebtes und zeitgemäßes Zentrum in zentraler Lage des Stadtteils (vorrangig Mehrfamilienhausbebauung); überwiegend großflächige und moderne Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz; umfassende zentrenergänzende Funktionen		
Zentrenprägende Betriebe	Rewe, Lidl, Aldi, dm		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erhaltung und Stärkung der Funktionsmischung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

ZVB Stadtbereichszentrum Grevener Straße – Germania/Yorkcenter (B_2)

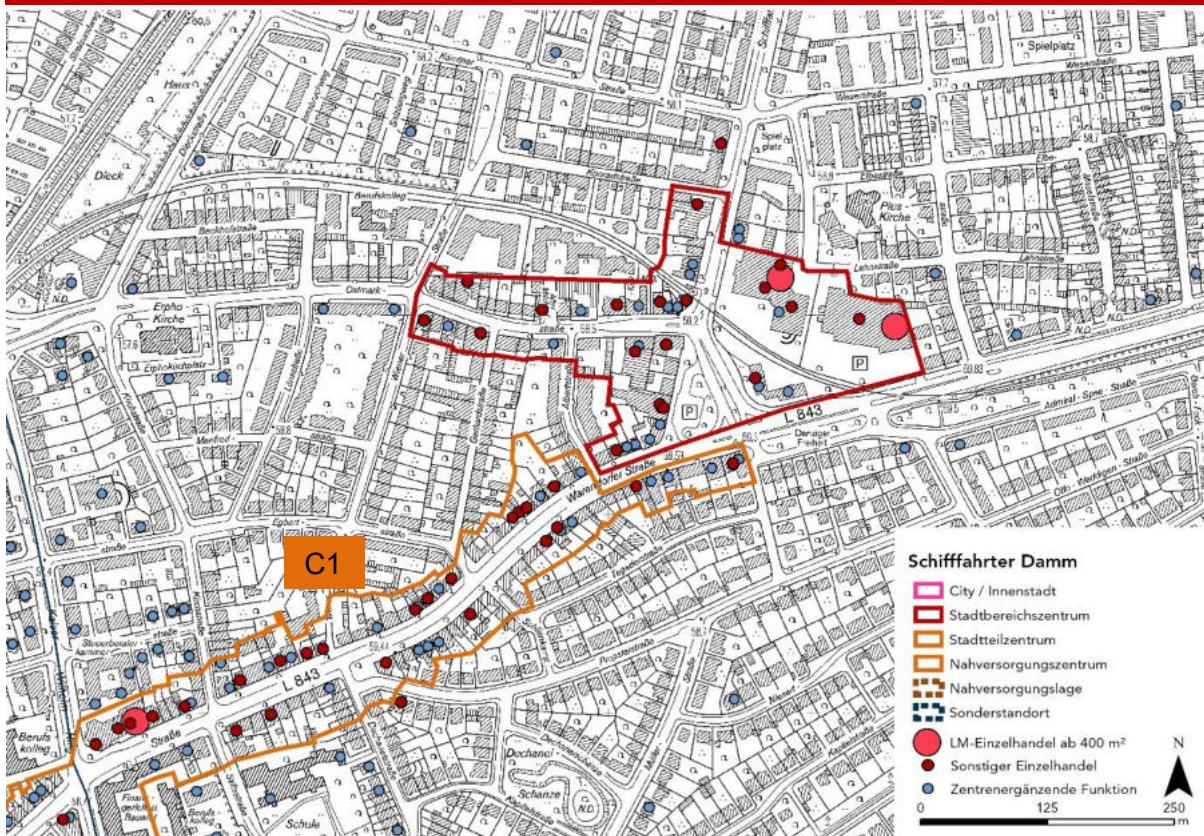
B



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 18.390 m ² VKF	37 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 5.870 m ² VKF	rd. 32 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 4.030 m ² VKF	rd. 22 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 8.490 m ² VKF	rd. 46 % der VKF	
Zentrengänzende Nutzungen	77		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Bipolares Zentrum (Germania-Campus im Norden und Yorkcenter im Süden) bestehend aus zwei Einzelhandelsstandorten mit überwiegend großflächigem Einzelhandelsbesatz ergänzt um diverse zentrengänzende Funktionen; Trennung der beiden Standorte durch den York-Ring und die Hauptfeuerwehrwache		
Zentrenprägende Betriebe	Germania-Campus: Rewe, Yellow Möbel, RS-Möbel, Golf House Yorkcenter: Aldi, Lidl, SuperBioMarkt, Saturn, dm, Takko, Deichmann		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung der Funktionsmischung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

ZVB Stadtbereichszentrum Schifffahrter Damm (B_3)

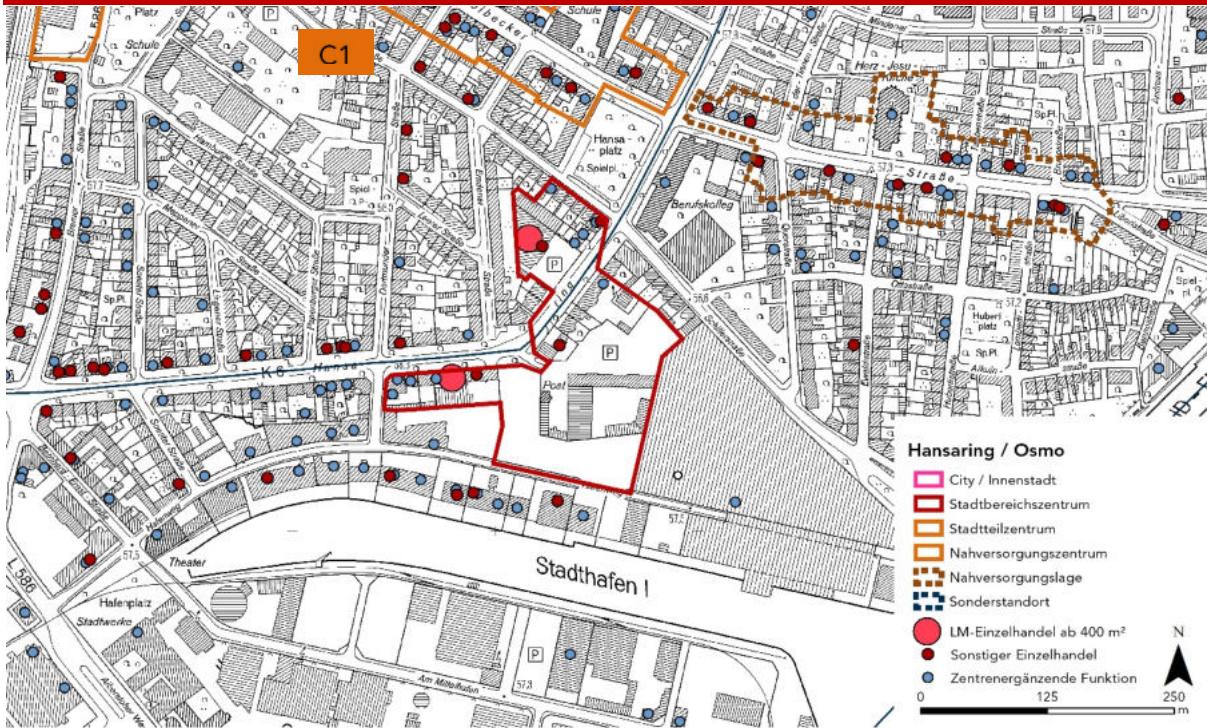


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 7.130 m ² VKF	20 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 5.400 m ² VKF	rd. 76 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 1.440 m ² VKF	rd. 20 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 280 m ² VKF	rd. 4 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	37		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Arbeitsteilung mit dem Stadtteilzentrum Warendorfer Straße		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Stadtbereichszentrum unmittelbar östlich angrenzend an das Stadtteilzentrum Warendorfer Straße (sog. Kopfstandort) mit groß- und kleinteiligen Anbietern insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich (Fokus Nahversorgung)		
Zentrenprägende Betriebe	Rewe, Netto, Rossmann, Fressnapf		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gemäß der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung der Funktionsmixschung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

B

ZVB Stadtbereichszentrum Hansaring/Osmo (B_4)

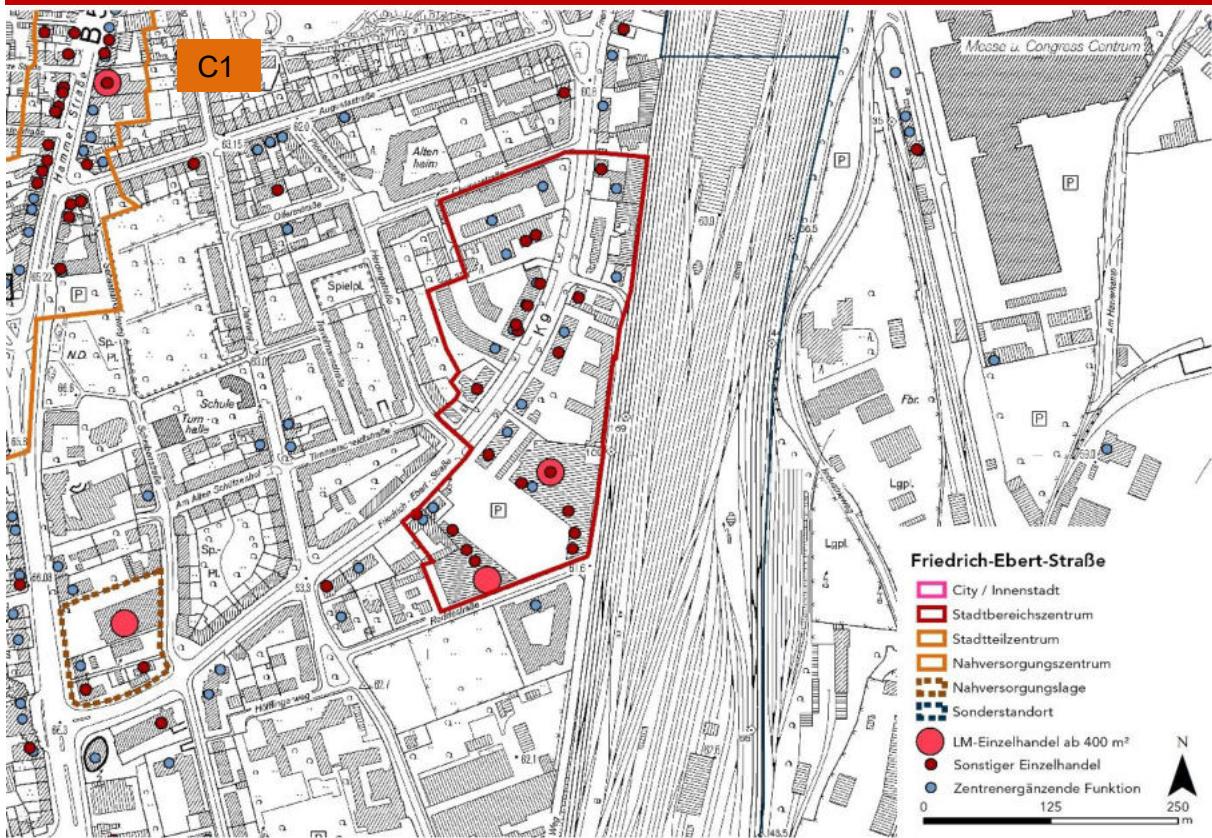


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 1.780 m ² VKF	6 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 1.690 m ² VKF	rd. 95 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 50 m ² VKF	rd. 3 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 40 m ² VKF	rd. 2 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	12	
Funktionszuweisung		Mit Realisierung des sog. „Hafen-Centers“ perspektivisch Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselbeziehungen mit dem Stadtteilzentrum Wolbecker Straße westlich und der Nahversorgungslage Wolbecker Straße östlich (Stadtbereichszentrum Hansaring/Osmo als sog. „Kopfstandort“)
Städtebauliche und funktionale Struktur		Kompaktes Zentrum am östlichen Ende des Hansaring, das im südlichen Bereich derzeit für die bauliche Realisierung des Hafen-Centers freigeräumt ist; Versorgungsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich; umfassende Angebotsergänzung durch Entwicklung des Hafencenters absehbar
Zentrenprägende Betriebe		Rewe, Penny (in Planung: Verbrauchermarkt, Lebensmittel-discounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt)
Entwicklungsziele		Entwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion durch Realisierung der Pläne für das Hafen-Center und die beabsichtigte Erweiterung des Rewe-Marktes am Hansaring (VKF-Zuwachs zusammen rd. 5.500 m ²); damit verbunden städtebauliche Aufwertung des Standortes und Stärkung der Versorgungsfunktion für das wachsende Hafenquartier



ZVB Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße (B_5)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

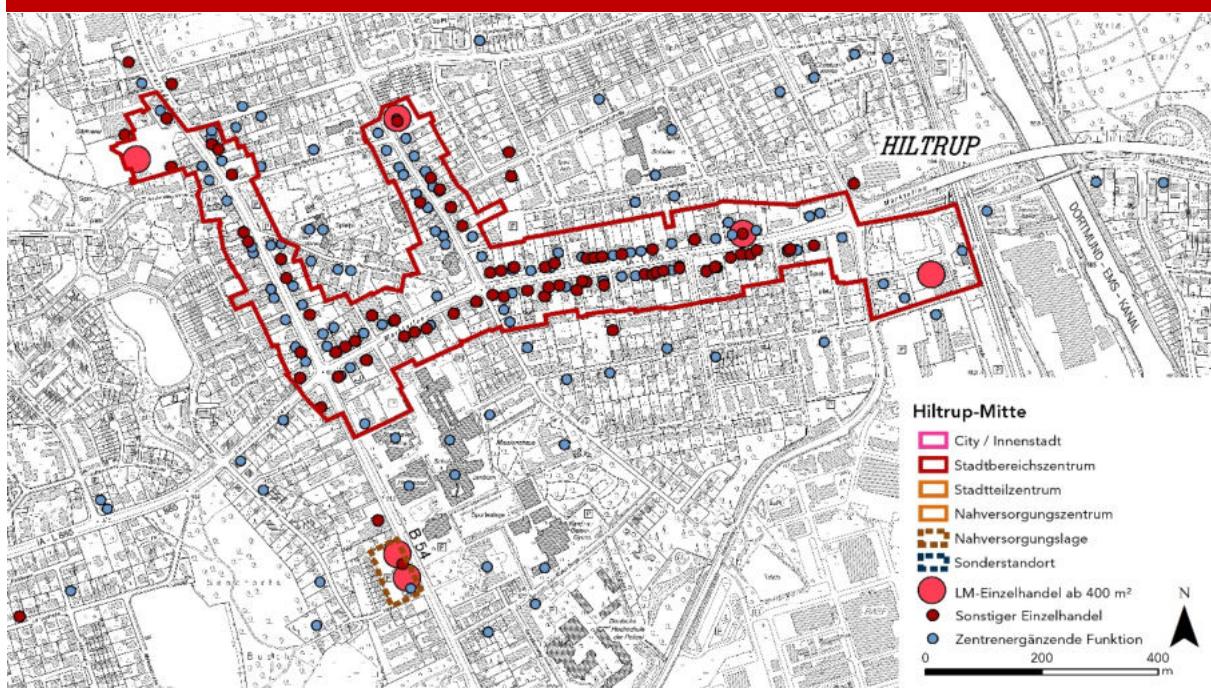
Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 8.640 m ² VKF	22 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 4.670 m ² VKF	rd. 54 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 2.430 m ² VKF	rd. 28 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 1.540 m ² VKF	rd. 18 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	43	
Funktionszuweisung		Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Arbeitsteilung mit dem Stadtteilzentrum Hammer Straße (Stadtbereichszentrum Friedrich-Ebert-Straße als sog. „Kopfstandort“)
Städtebauliche und funktionale Struktur		Zentrum mit heterogener Struktur und teilweise geringer städtebaulicher und funktionaler Dichte; Einzelhandels- schwerpunkt im Bereich des E-Centers im südlichen Randbereich des ZVB; Sortimentsmix aus Nahversorgungsangeboten und discountorientierten Fachmärkten im Bekleidungsbereich
Zentrenprägende Betriebe		E-Center, Aldi, dm, Takko, Kik
Entwicklungsziele		Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung der Funktionsmischung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen



B

ZVB Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte (B_6)

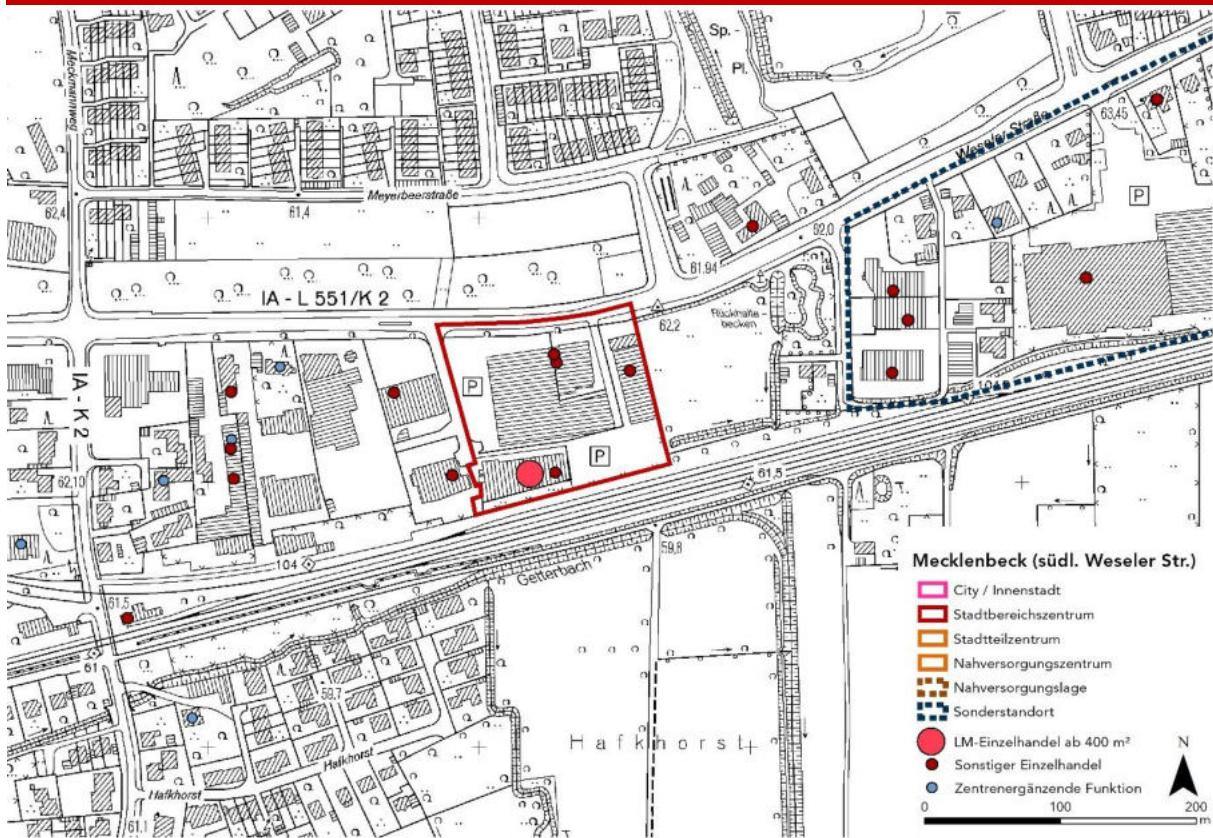
B



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 14.600 m ² VKF	84 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 6.260 m ² VKF	rd. 43 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 5.980 m ² VKF	rd. 41 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 2.360 m ² VKF	rd. 16 % der VKF	
Zentrengänzende Nutzungen	175		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsesenes Zentrum entlang der Marktallee mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte und beidseitigem Besatz an überwiegend kleinteiligen Ladenlokalen ergänzt durch vielfältige zentrengänzende Nutzungen; hoher Anteil mittelfristiger Sortimente; lockerer Geschäftsflächenbesatz entlang der Westfalenstraße/Hohe Geest; Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch einzelne großflächige Anbieter in den Randbereichen des Zentrums; durch Fertigstellung des Einzelhandelsstandortes Bahnhof Hiltrup perspektivisch Bedeutungsgewinn des östlichen Teilbereichs des Zentrums		
Zentrenprägende Betriebe	K+K, Edeka, Lidl, Aldi, Burgholz		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion durch die Entwicklung am Bahnhof: Verbrauchermarkt (rd. 1.900 m ²), weitere zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente (rd. 1.000 m ²), Erweiterung Lidl (+500 m ²), dafür voraussichtlich Wegfall Getränkemarkt; Erhaltung und Stärkung der Funktionsmischung: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen von Wohnen		

ZVB Stadtbereichszentrum Mecklenbeck – südl. Weseler Straße (B_7)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

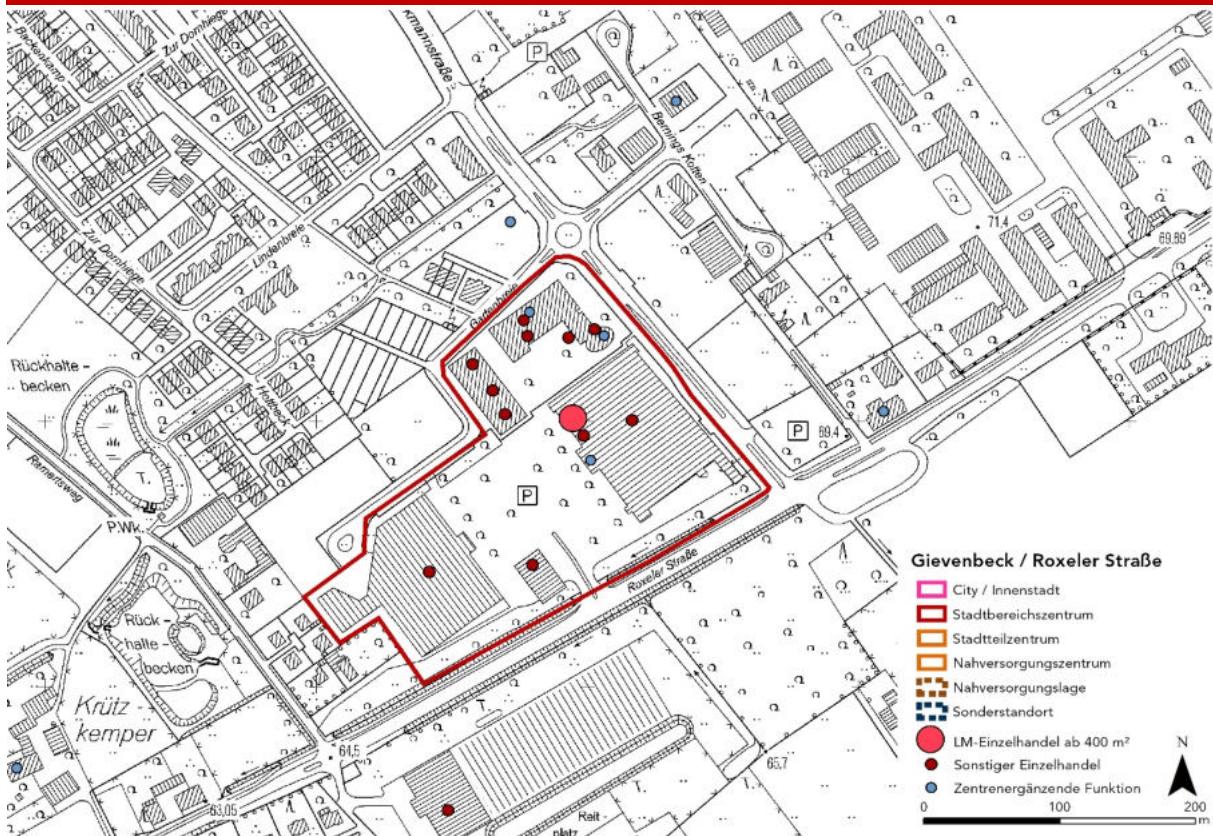
Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 6.180 m ² VKF	5 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 840 m ² VKF	rd. 14 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 5.290 m ² VKF	rd. 86 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 50 m ² VKF	rd. 1 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	Nicht vorhanden	
Funktionszuweisung	Teilräumliche Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die über den Stadtteil hinausgeht	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Geplantes monofunktionales Zentrum in teilintegrierter Lage mit überwiegend großflächigem Einzelhandelsbesatz (Schwerpunkt mittelfristiger Bedarfsbereich, insbesondere Bekleidung) ohne zentrenergänzende Nutzungen; Pkw-Kundenorientierter Standort mit Hauptausrichtung zu den rückwärtig gelegenen Parkplatzflächen	
Zentrenprägende Betriebe	Aldi, LEY'S, Dänisches Bettenlager, Takko, Schuhpark	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; restriktiver Umgang mit Erweiterungen im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen	



B

ZVB Stadtbereichszentrum Gievenbeck – Roxeler Straße (B_8)

B



Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 15.440 m ² VKF	13 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 4.370 m ² VKF	rd. 28 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 10.290 m ² VKF	rd. 67 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 770 m ² VKF	rd. 5 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	8	
Funktionszuweisung	Teilräumliche Versorgungsfunktion für den Stadtbereich, die deutlich über den Stadtteil hinausgeht; bedeutsame Versorgungsfunktion für das neue Wohnsiedlungsquartier auf dem Gelände der ehemaligen Oxford-Kaserne	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Geplantes Zentrum mit geringer städtebaulicher und funktionaler Dichte, einem SB-Warenhaus und einem Baumarkt sowie großen Parkplatzflächen ergänzt um weitere Einzelhandelsbetriebe	
Zentrenprägende Betriebe	Marktkauf, dm, Hellweg	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung entsprechend der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; nach Erweiterung des Verbrauchermarktes restriktiver Umgang mit Angebotsergänzungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich	



6.4 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren stellen die dritte Stufe im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzepts der Stadt Münster dar. Sie dienen im Wesentlichen der Versorgung des Stadtteils und der umliegenden Siedlungsbereiche. Entsprechend sollen die Stadtteilzentren vorrangig Angebote des kurzfristigen Bedarfs darbieten, ergänzt um ausgewählte funktionsgerechte Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 12: Stadtteilzentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

	EHZK 2009	EHZK 2017	Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
C	Grundversorgungszentrum	C1	Stadtteilzentrum	<p>Versorgung des Stadtteils und der umliegenden Siedlungsbereiche</p> <p>Angebote vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich</p> <p>Groß- und Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe</p> <p>Verschiedene zentrenergänzende Funktionen</p> <p>Anforderungskatalog gem. OVG NRW 10 D 32/11.NE</p>	<p>Überwiegend in den zentralen Kernlagen der Stadtteile</p> <p>Überwiegend gewachsene Stadtteilmitten</p> <p>z.T. auch im Rahmen der Stadtentwicklung planerisch entwickelte kompakte Versorgungszentren</p>

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Stadtteilzentrum der Bevölkerung im Einzugsgebiet folgende Angebote bereitstellen sollte:

C1

Tabelle 13: Idealtypische Ausstattung Stadtteilzentren

Anforderungsbereich	
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter* ▪ Marktgängiger Lebensmitteldiscounter* ▪ Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks ▪ Drogeriefachmarkt ▪ Weitere Geschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ▪ Weitere Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs
Zentrengänzende Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ladenähnliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ▪ Gastronomieangebote ▪ Banken/SB-Terminal, Post/Postagentur ▪ Medizinische Einrichtungen ▪ Einrichtungen aus den Bereichen Bildung/Soziales/Kultur/Freizeit

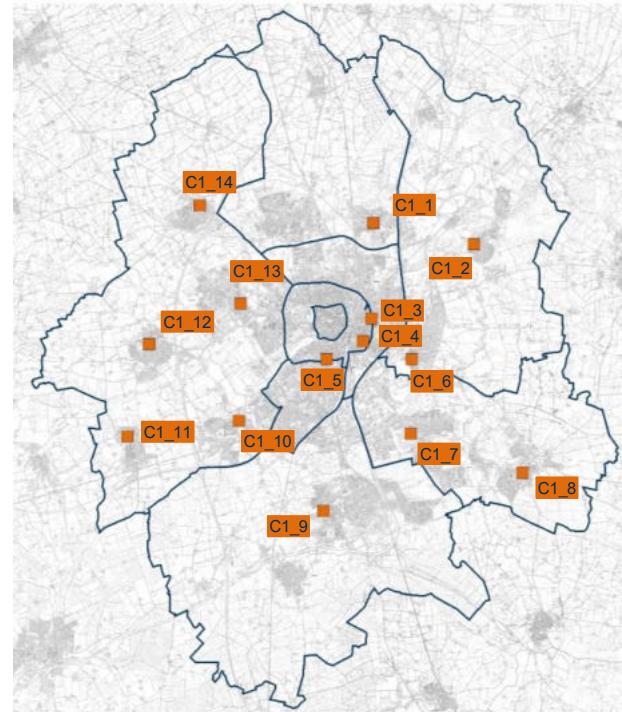
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. *die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. 1.300 m² bis zu 1.800 m², die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern i.d.R. 1.000 m² bis zu 1.300 m²; Abweichungen/Unterschiede je nach Betreiber und Standortrahmenbedingungen.

Zudem sind die städtebauliche Gestaltqualität und die Aufenthaltsqualität wichtige Kriterien für die Attraktivität einzelner Zentren. Hier kann es ebenso wie bei der Ausstattung Entwicklungsbedarfe geben.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht in Münster insgesamt 14 Stadtteilzentren vor (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 22: Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtteilzentren (Zielkonzept)

- Coerde (C1_1)
- Handorf (C1_2)
- Warendorfer Straße (C1_3)
- Wolbecker Straße (westlich) (C1_4)
- Hammer Straße (C1_5)
- Mauritz Ost - Wolbecker Straße (C1_6)
- Gremmendorf - Albersloher Weg/
Yorkkaserne (C1_7)
- Wolbeck – Mitte (C1_8)
- Hiltrup – West (C1_9)
- Mecklenbeck - Mitte (C1_10)
- Albachten (C1_11)
- Roxel (C1_12)
- Gievenbeck – Mitte (C1_13)
- Nienberge (C1_14)



C1

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster.

Die nachfolgende Tabelle zeigt – auch unter Berücksichtigung aktueller Planvorhaben – die Ausstattung der Münsteraner Stadtteilzentren im Kontext der idealtypischen Nutzungsstruktur auf.

Tabelle 14: Ausstattung Stadtteilzentren Münster

		Coerde (C1_1)	Handorf (C1_2)	Warendorfer Straße (C1_3)	Wollbacher Straße (westlich) (C1_4)	Hannmer Straße (C1_5)	Mauritz Ost – Wollbacher Straße (C1_6)	Gremmendorf – Albershofer Weg/ Yorkkaserne (C1_7)	Wolbeck Mitte (C1_8)	Hiltrup – West (C1_9)	Mecklenbeck – Mitte (C1_10)	Albachten (C1_11)	Roxel (C1_12)	Gievenbeck – Mitte (C1_13)	Nienberge (C1_14)
Branchenmix	Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter	(✓)	(✓)	(✓)	✓	(✓)	✓	P	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	✓
	Marktgängiger Lebensmitteldiscounter	(✓)	○	○	○	✓	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	○
	Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Drogeriefachmarkt	P	○	○	✓	✓	○	P	✓	✓	✓	○	○	○	○
	Weitere Geschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Weitere Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	(✓)	✓	✓	(✓)	(✓)	✓	✓
Zentrenergänzende Funktionen	Ladenähnliche Handwerks- und Dienstleistungsangebote	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	✓	(✓)	✓	✓	✓
	Gastronomieangebote	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	✓	✓	(✓)	(✓)	✓	✓	✓
	Banken/SB-Terminal, Post/Postagentur	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Medizinische Einrichtungen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	✓	✓	✓	✓	✓
	Einrichtungen aus den Bereichen Bildung/Soziales/Kultur/Freizeit	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	✓	(✓)	○	○	(✓)	(✓)	(✓)

✓ vorhanden

(✓) eingeschränkt vorhanden

P in Planung

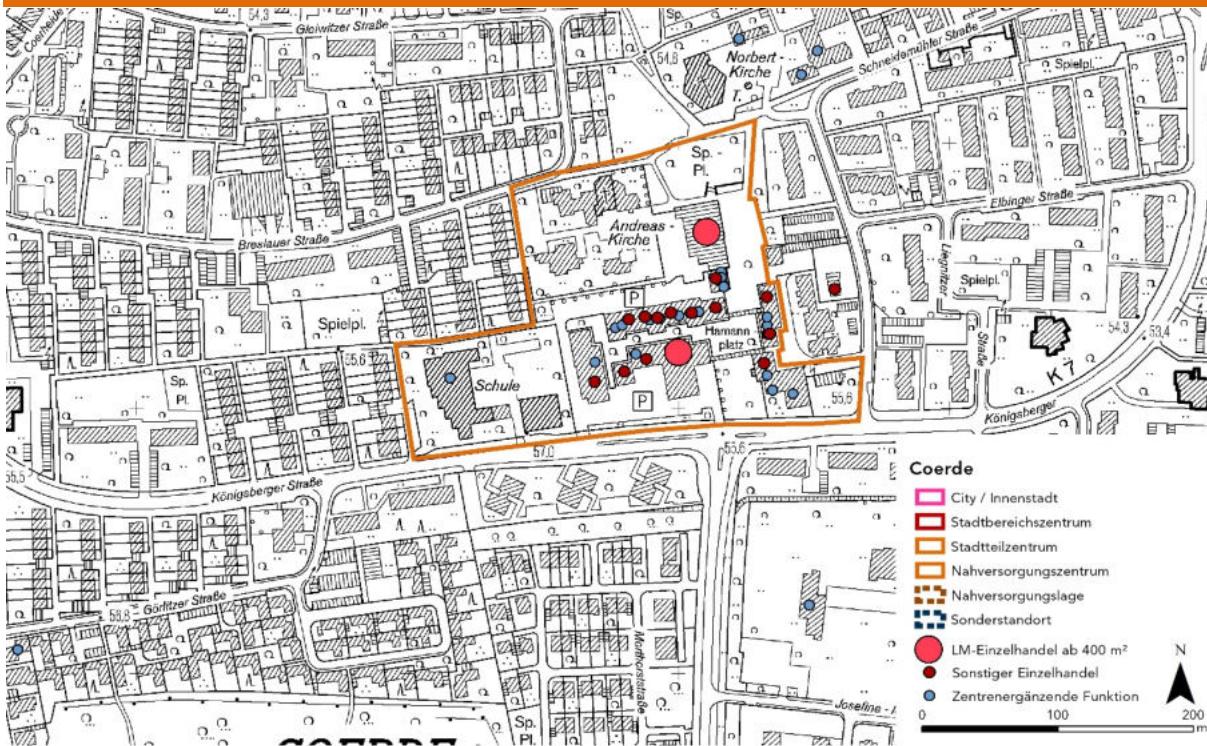
○ nicht vorhanden

C1

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel

Im weiteren werden alle Stadtteilzentren in Form von Steckbriefen in ihrer Ausstattung und Abgrenzung sowie mit ihren Entwicklungszielen dargestellt.

ZVB Stadtteilzentrum Coerde (C1_1)

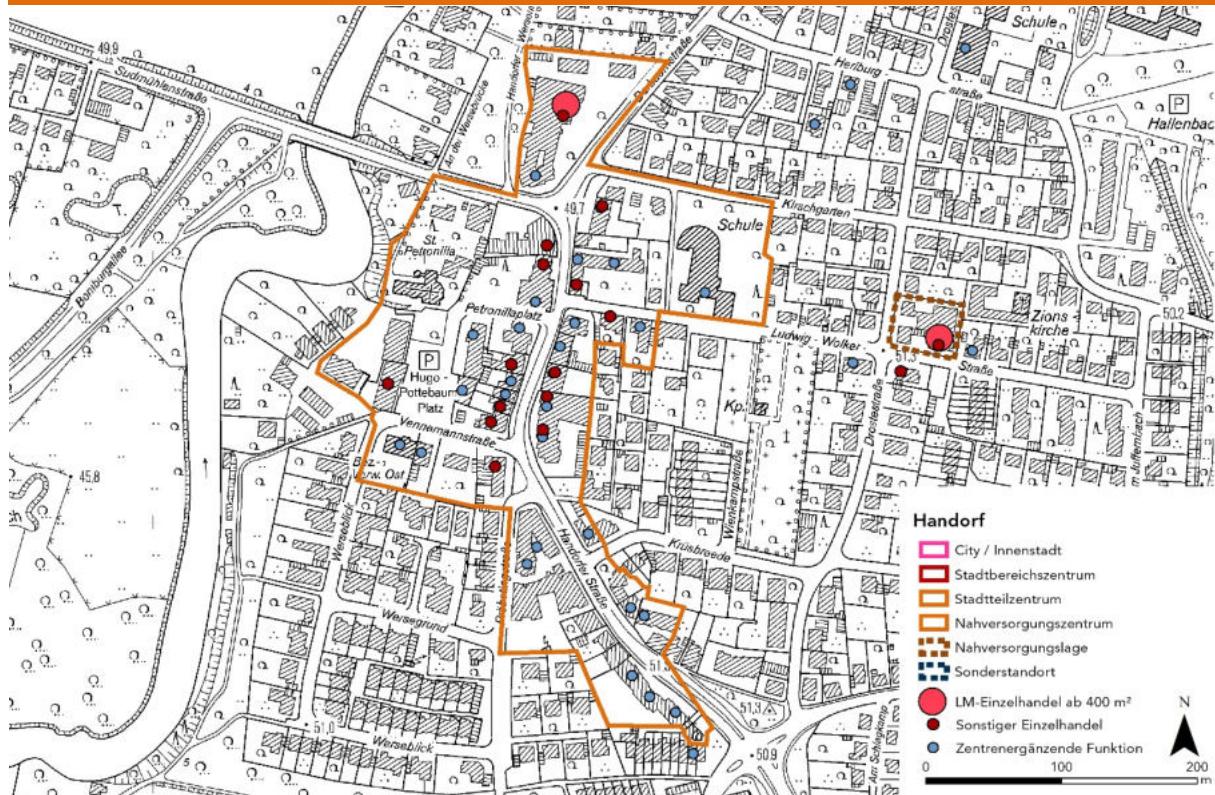


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C1

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 3.080 m ² VKF	15 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 2.180 m ² VKF	rd. 71 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 810 m ² VKF	rd. 26 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 100 m ² VKF	rd. 3 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	23		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Einheitlich geplantes, kompaktes und gut integriertes Zentrum zentral in Coerde am Hamannplatz nördlich der Königsberger Straße mit überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsstruktur ergänzt durch zwei großflächige Lebensmittelanbieter und verschiedene zentrenergänzende Funktionen (u.a. Schule, Kirche); städtebaulich und funktional in die Jahre gekommen; Gestalt und Verkaufsflächengröße der Anbieter entsprechen nur eingeschränkt aktuellen Markterfordernissen		
Zentrenprägende Betriebe	Edeka, Aldi (in Planung: Erweiterung Aldi, Neubau Edeka, Ansiedlung einer Drogerie)		
Entwicklungsziele	Stärkung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; städtebauliche sowie funktionale Aufwertung des Zentrums durch Neuaustrichtung des Standorts im Zuge der beabsichtigten Umstrukturierung des Coeremarktes (Abriss und Neubau Edeka, Ansiedlung Drogeriefachmarkt, Erweiterung Aldi); Erhaltung und Stärkung der Funktionsmischung		

ZVB Stadtteilzentrum Handorf (C1_2)

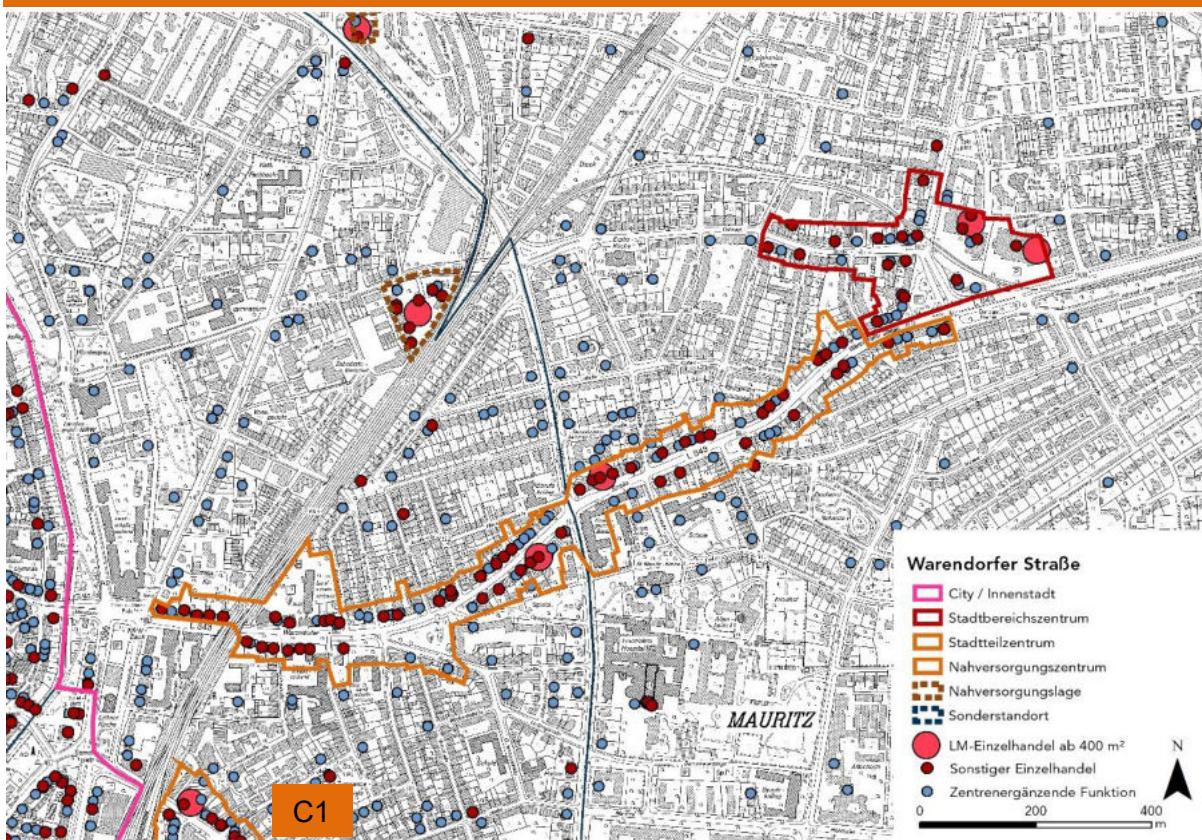


C1

Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 2.560 m ² VKF	15 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 1.660 m ² VKF	rd. 66 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 450 m ² VKF	rd. 10 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 450 m ² VKF	rd. 24 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	47		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit überwiegend kleinteiligem Geschäftsflächenbesatz und vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen entlang der Handorfer Straße; Magnet ist ein großflächiger Lebensmittelanbieter im Norden des Zentrums		
Zentrenprägende Betriebe	Edeka		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; vorrangig Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelanbieters; Unterstützung weiterer privater Initiativen zur Verbesserung des Grundversorgungsangebotes (soweit planerisch möglich); Ergänzung um kleinteilige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs; Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

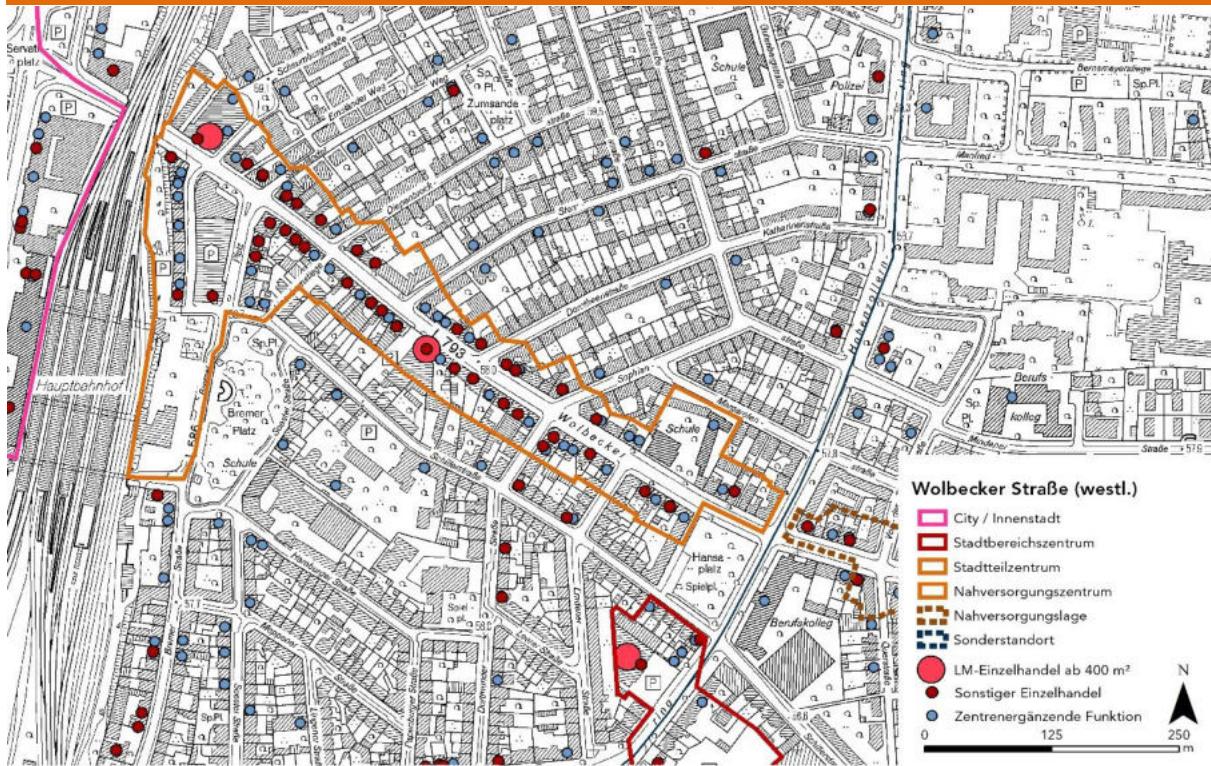
ZVB Stadtteilzentrum Warendorfer Straße (C1_3)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 6.720 m ² VKF	61 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 3.000 m ² VKF	rd. 45 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 1.750 m ² VKF	rd. 26 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 1.970 m ² VKF	rd. 29 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	93		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Schifffahrter Damm		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte beidseitig entlang der Warendorfer Straße; überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz ergänzt durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt und vielfältige zentrenergänzenden Funktionen		
Zentrenprägende Betriebe	SuperBioMarkt, Rewe		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

ZVB Stadtteilzentrum Wolbecker Straße (westlich) (C1_4)

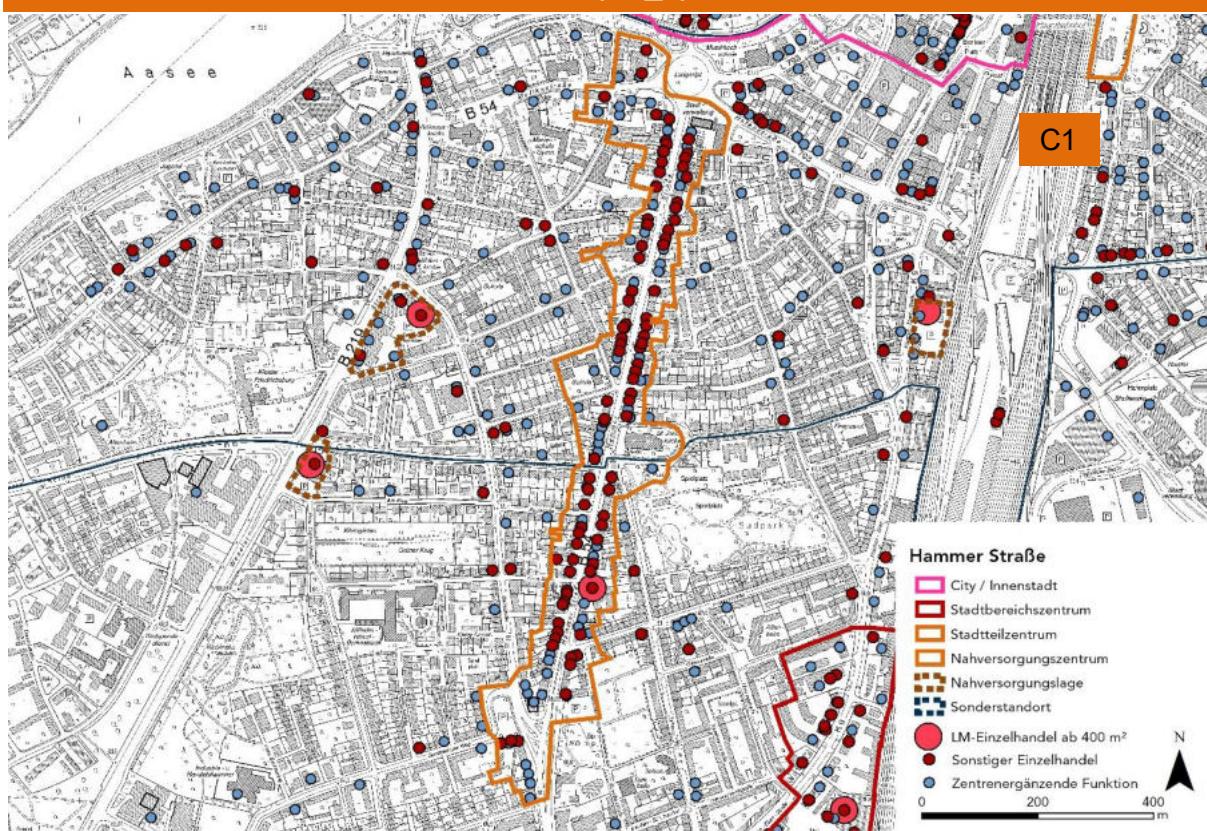


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C1

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 5.020 m ² VKF	44 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 3.020 m ² VKF	rd. 60 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 820 m ² VKF	rd. 16 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 1.180 m ² VKF	rd. 24 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	97		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; intensive Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbereichszentrum Hansaring/Osmo		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit hoher städtebaulicher und funktionaler Dichte und überwiegend kleinteiligem Einzelhandelsbesatz ergänzt durch einzelne großflächige Anbieter im Bereich der Nahversorgung und vielfältigste zentrenergänzende Funktionen beidseitig entlang der Wolbecker Straße		
Zentrenprägende Betriebe	Netto, Rewe, dm		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

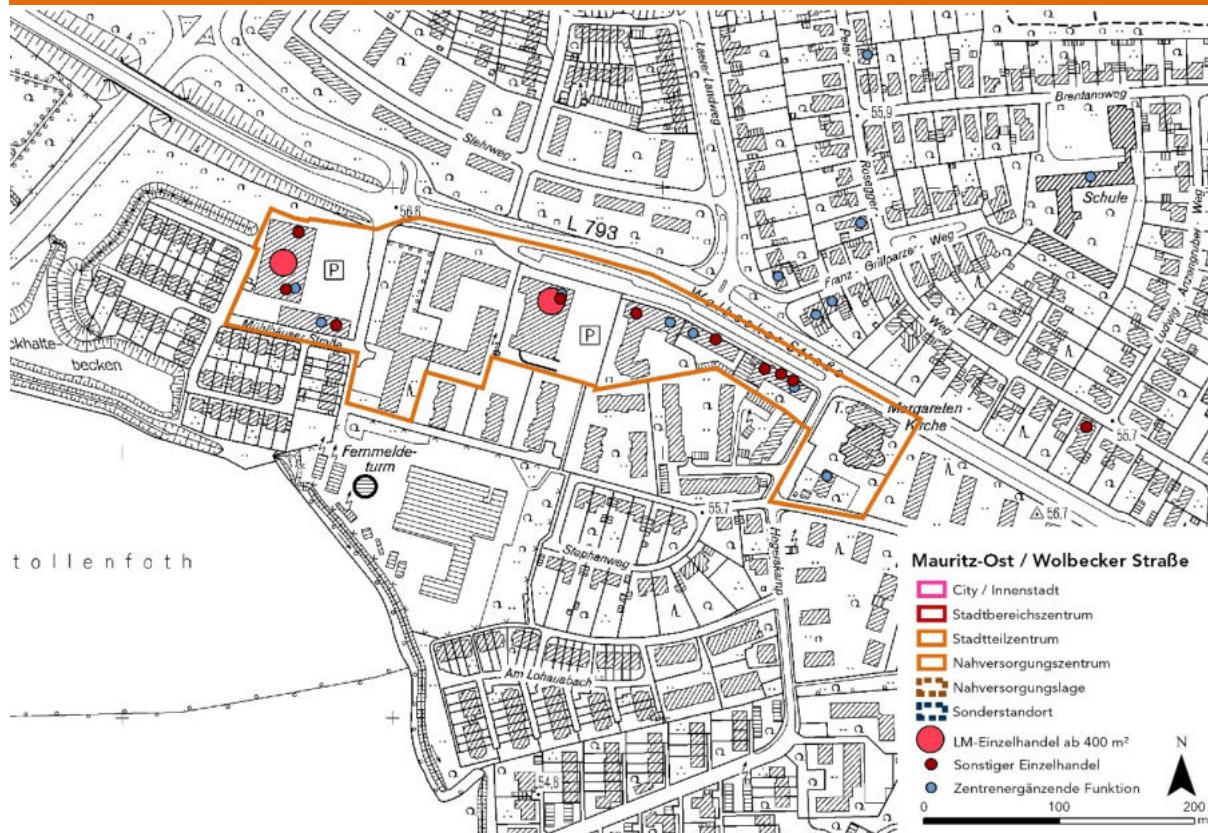
ZVB Stadtteilzentrum Hammer Straße (C1_5)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 9.090 m ² VKF	91 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 3.650 m ² VKF	rd. 40 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 2.450 m ² VKF	rd. 27 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 2.980 m ² VKF	rd. 33 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	157		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche; (intensive) Wechselwirkung im Sinne einer Aufgabenteilung mit dem Stadtbezirkszentrum Friedrich-Ebert-Straße		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit beidseitigem Besatz entlang der Hammer Straße; hohe bauliche und funktionale Dichte; überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz ergänzt durch eine Vielzahl zentrenergänzender Funktionen (ins. Dienstleistungen und Gastronomie) und einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter		
Zentrenprägende Betriebe	Rewe, Denn's Biomarkt, dm		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

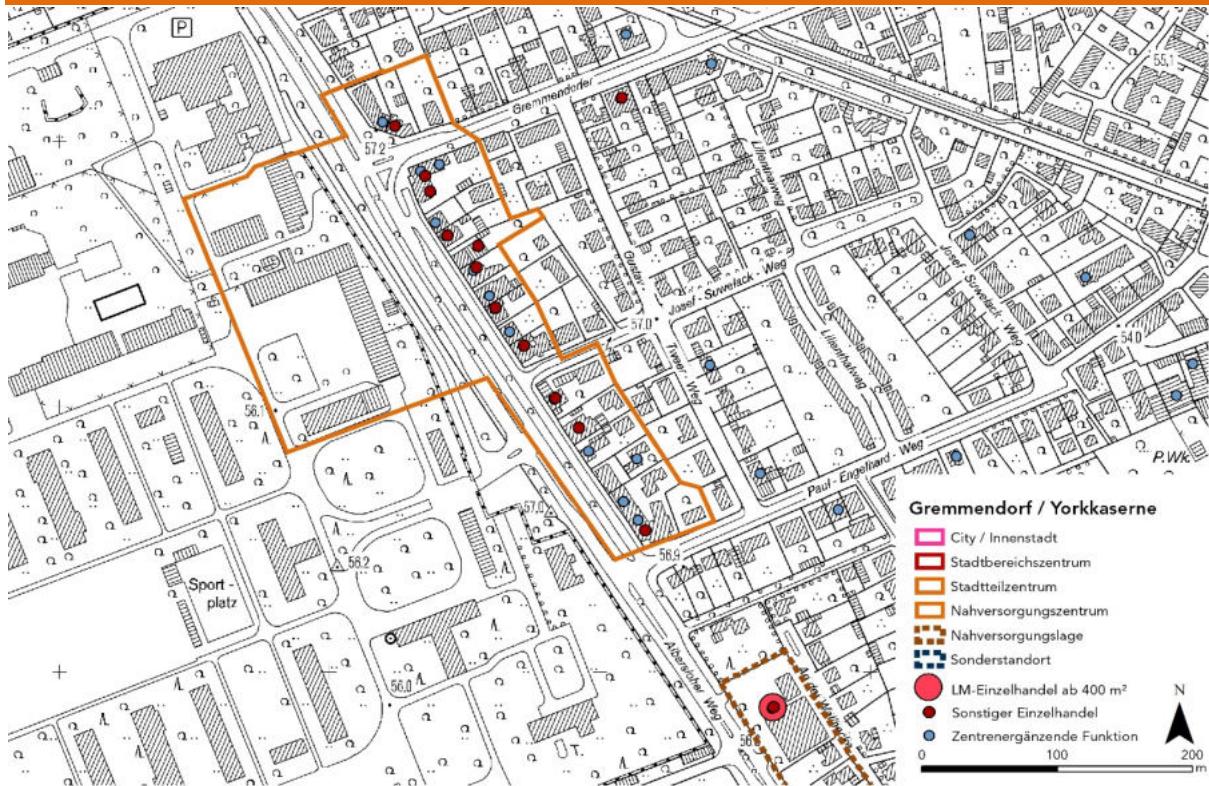
ZVB Stadtteilzentrum Mauritz-Ost – Wolbecker Straße (C1_6)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 3.390 m ² VKF	12 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 3.300 m ² VKF	rd. 97 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 60 m ² VKF	rd. 2 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 20 m ² VKF	rd. 1 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	15		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Zentrum mit heterogener städtebaulicher Dichte südlich der Wolbecker Straße; u.a. zwei Lebensmittel Märkte ergänzt durch vereinzelte zentrenergänzende Funktionen; Bedarfsdeckung nahezu ausschließlich im kurzfristigen Bedarfsbereich; eingeschränkte städtebauliche Qualität sowie Aufenthalts- und Verweilsqualität		
Zentrenprägende Betriebe	Edeka, Netto		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

ZVB Stadtteilzentrum Gremmendorf – Albersloher Weg/Yorkkaserne (C1_7)



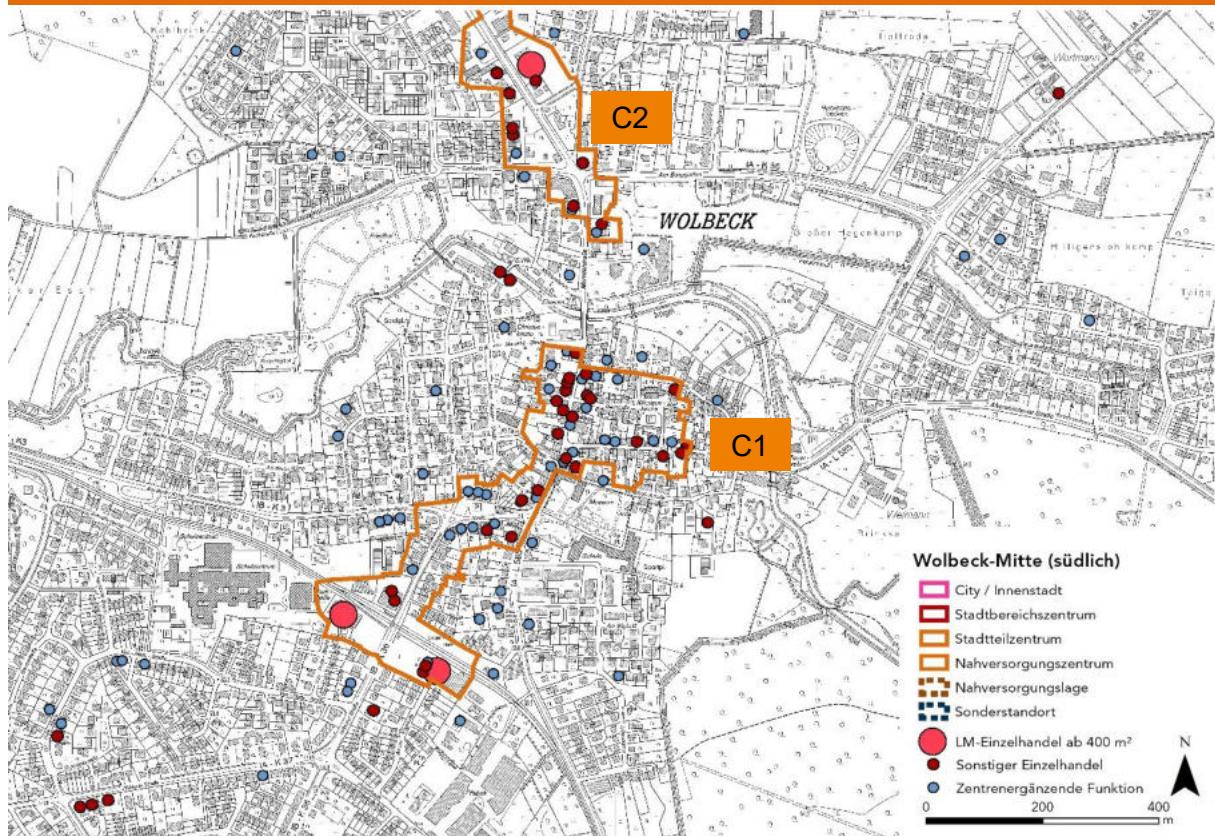
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C1

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 1.150 m ² VKF	13 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 730 m ² VKF	rd. 64 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 390 m ² VKF	rd. 34 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 30 m ² VKF	rd. 3 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	24		
Funktionszuweisung	Perspektivische Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Bandartiges Zentrum mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz östlich des Albersloher Wegs; Potenzialflächen für neue Einzelhandelsansiedlungen auf Teilflächen der ehemaligen Yorkkaserne im Bereich der Einmündung des Gremmendorfer Wegs		
Zentrenprägende Betriebe	nah & gut, Tedi		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion, dabei insb. durch Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf der Fläche der ehem. York-Kaserne: Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt und weitere Geschäfte (insgesamt rd. 4.000 m ²); Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		



ZVB Stadtteilzentrum Wolbeck-Mitte (C1_8)



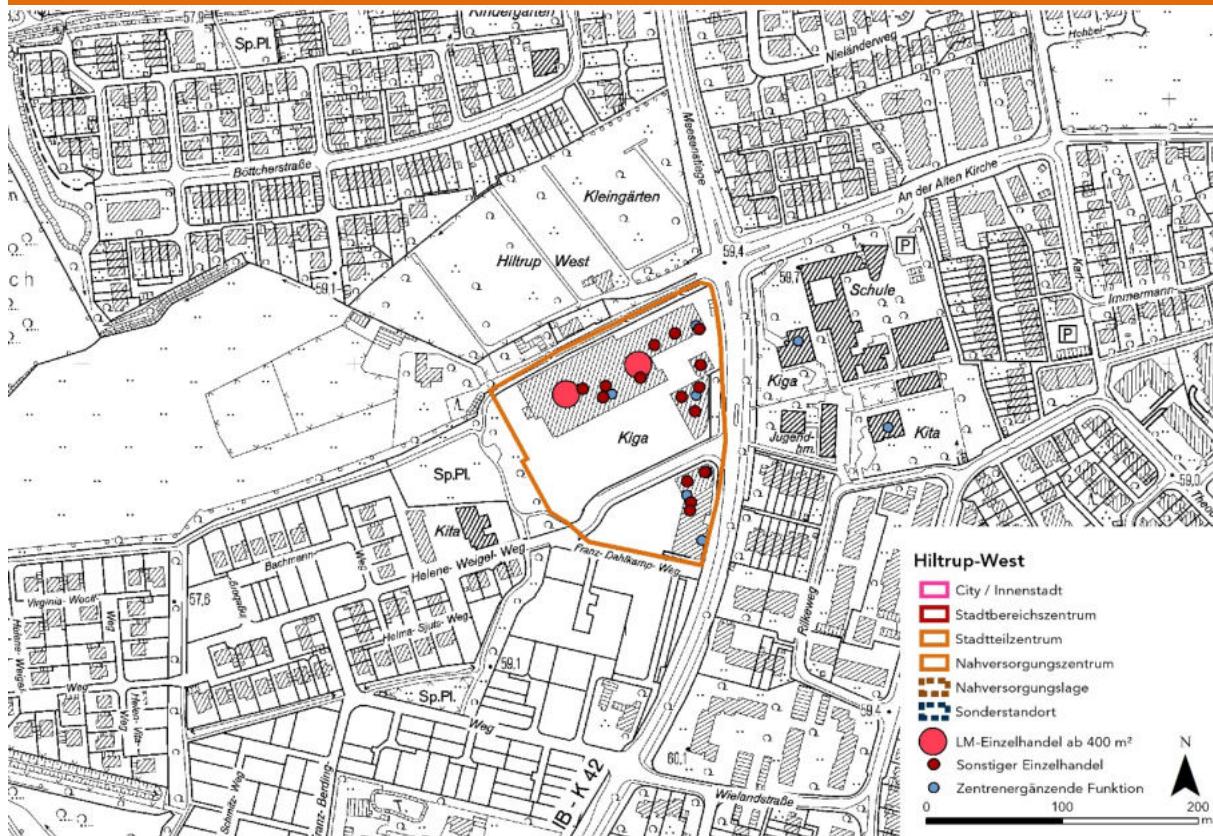
C1

Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 5.400 m ² VKF	29 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 3.260 m ² VKF	rd. 60 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 900 m ² VKF	rd. 17 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 1.240 m ² VKF	rd. 23 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	60	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit bandartiger Struktur und hoher städtebaulicher Dichte und beidseitig, überwiegend kleinteiligem und teils lockeren Geschäftsflächenbesatz und vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen ergänzt durch großflächige Lebensmittelanbieter sowie strukturprägenden Drogeriefachmarkt im südlichen Bereich des Zentrums	
Zentrenprägende Betriebe	Edeka, Lidl, Rossmann	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen	



ZVB Stadtteilzentrum Hiltrup-West (C1_9)

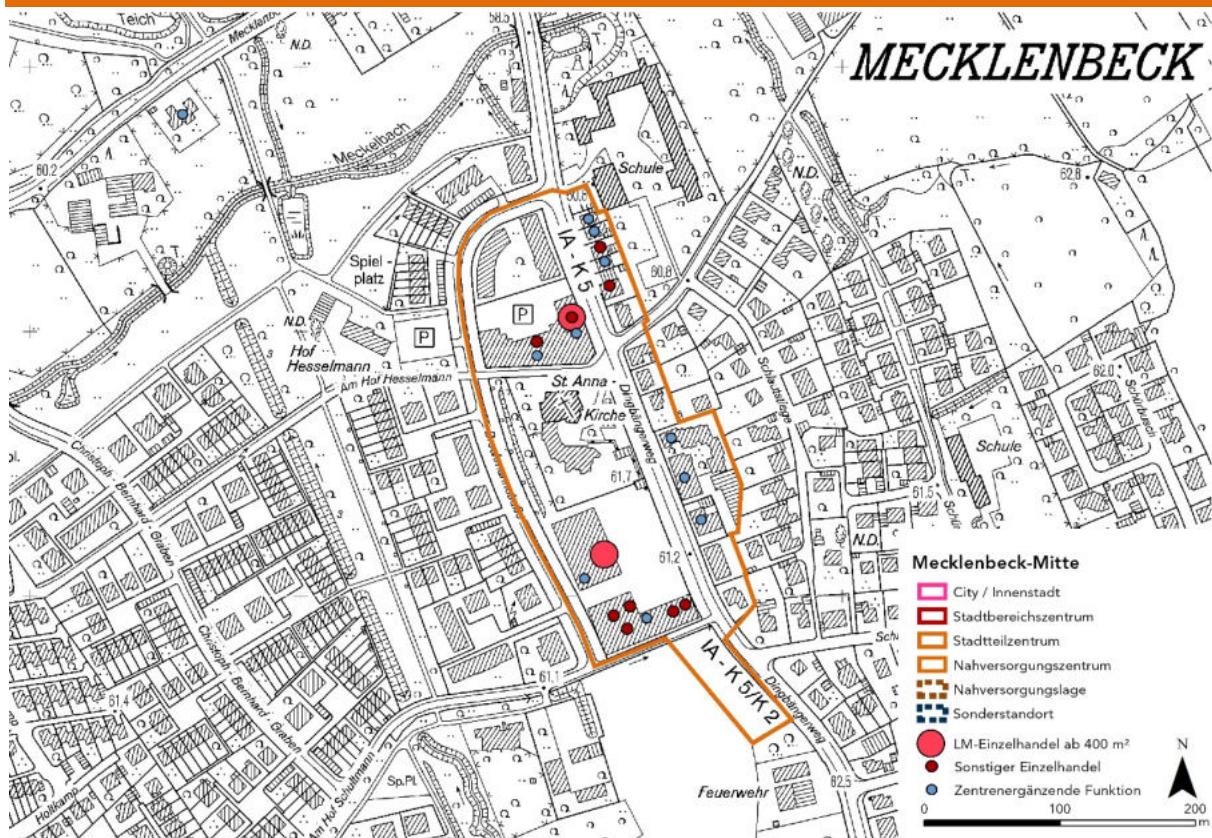


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 5.550 m ² VKF	18 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 4.060 m ² VKF	rd. 73 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 1.240 m ² VKF	rd. 22 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 250 m ² VKF	rd. 5 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	18		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil (und die umliegenden Siedlungsbereiche)		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Im Zuge der Stadtteilerweiterung Hiltrup-West einheitlich geplantes, modernes Zentrum in verkehrsgünstiger Lage mit hoher Anzahl an Pkw-Stellplätzen; Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich		
Zentrenprägende Betriebe	E-Center, Netto, Rossmann, KIK, ABC-Schuhe		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

C1

ZVB Stadtteilzentrum Mecklenbeck-Mitte (C1_10)

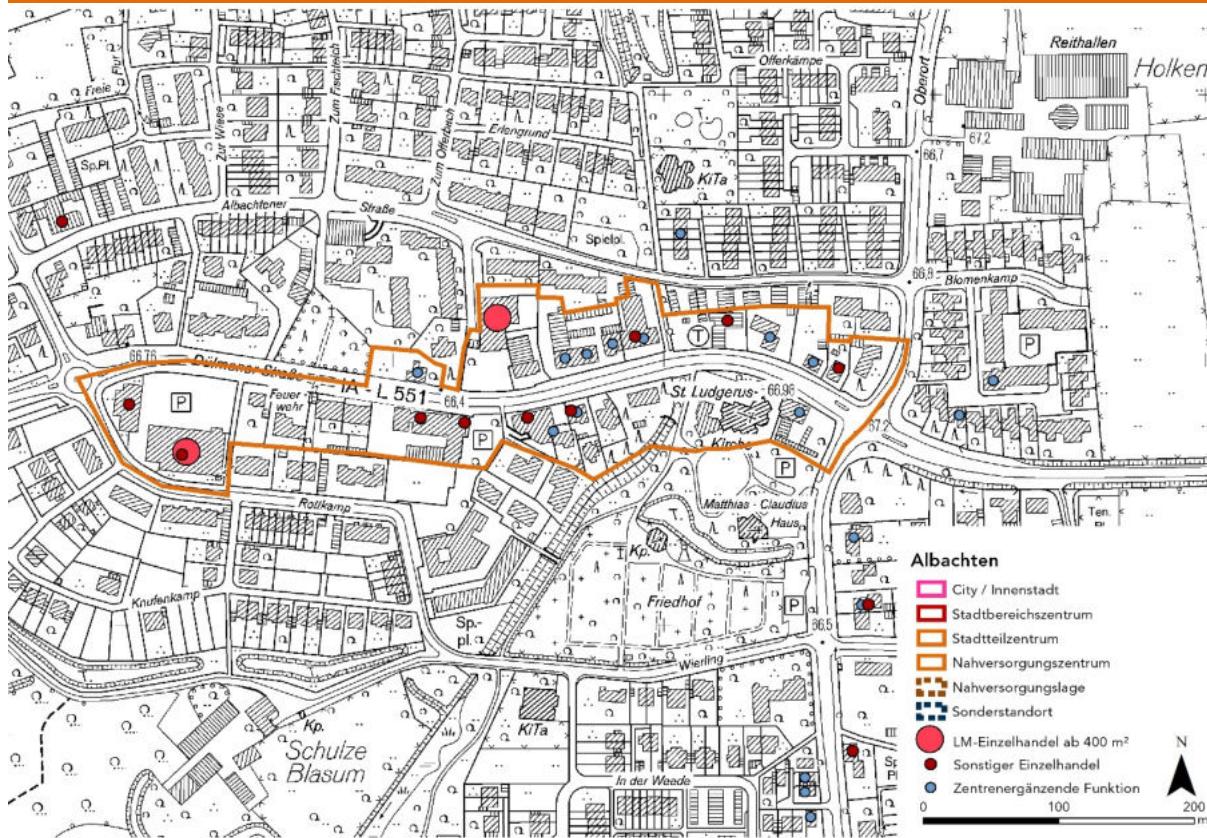


C1

Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 3.300 m ² VKF	12 Betriebe			
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 2.920 m ² VKF	rd. 89 % der VKF			
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 310 m ² VKF	rd. 9 % der VKF			
- davon langfristiger Bedarf	rd. 60 m ² VKF	rd. 2 % der VKF			
Zentrenergänzende Nutzungen	19				
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche				
Städtebauliche und funktionale Struktur	Weitgehend geplantes, modernes Zentrum um die St. Anna-Kirche mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsstrukturen (Angebotschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich) und verschiedenen zentrenergänzenden Nutzungen in geringer städtebaulicher Dichte				
Zentrenprägende Betriebe	Edeka, Lidl, Rossmann				
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen				

ZVB Stadtteilzentrum Albachten (C1_11)



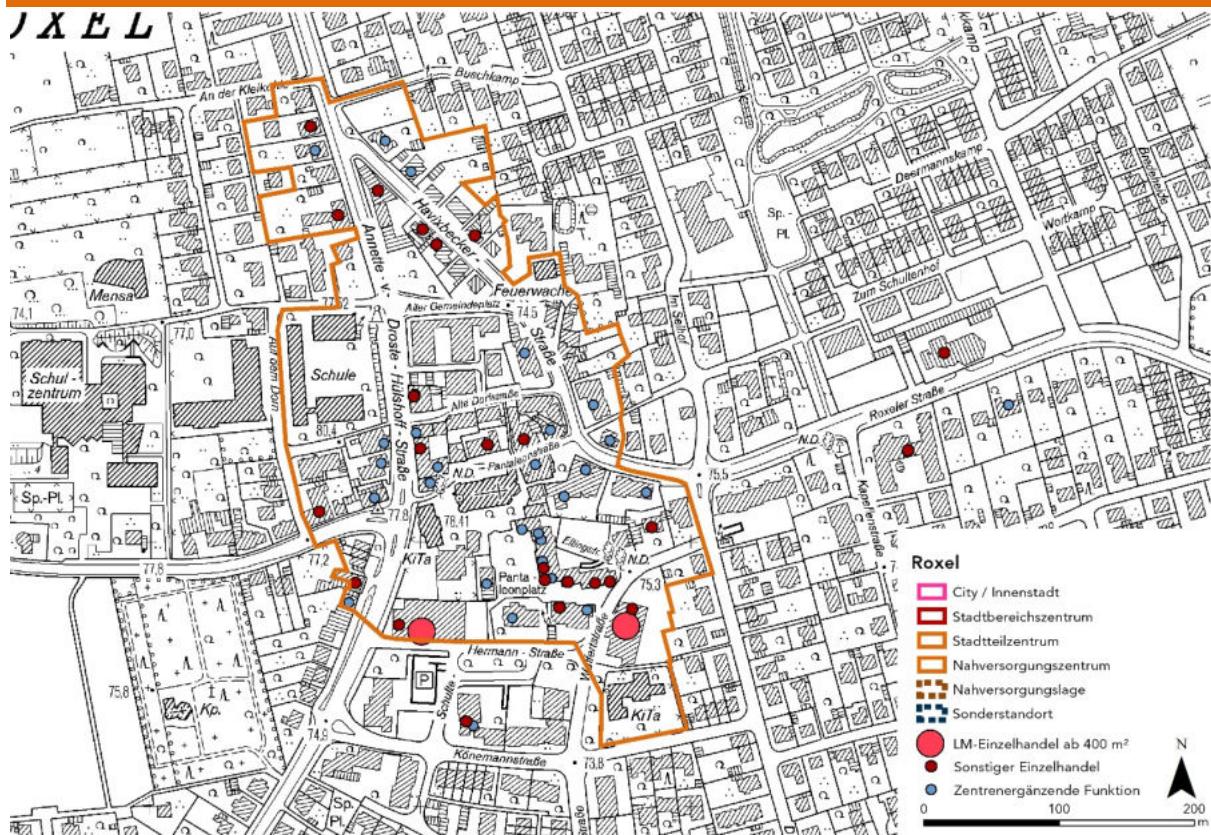
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 2.780 m ² VKF	11 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 2.240 m ² VKF	rd. 81 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 510 m ² VKF	rd. 18 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 40 m ² VKF	rd. 1 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	15	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit geringer städtebaulicher Dichte und lockerem, überwiegend kleinteiligem Geschäftsflächenbesatz, einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter ergänzt um einzelne zentrenergänzende Funktionen	
Zentrenprägende Betriebe	Netto, Edeka, Kik	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen; Erweiterung Netto	



C1

ZVB Stadtteilzentrum Roxel (C1_12)



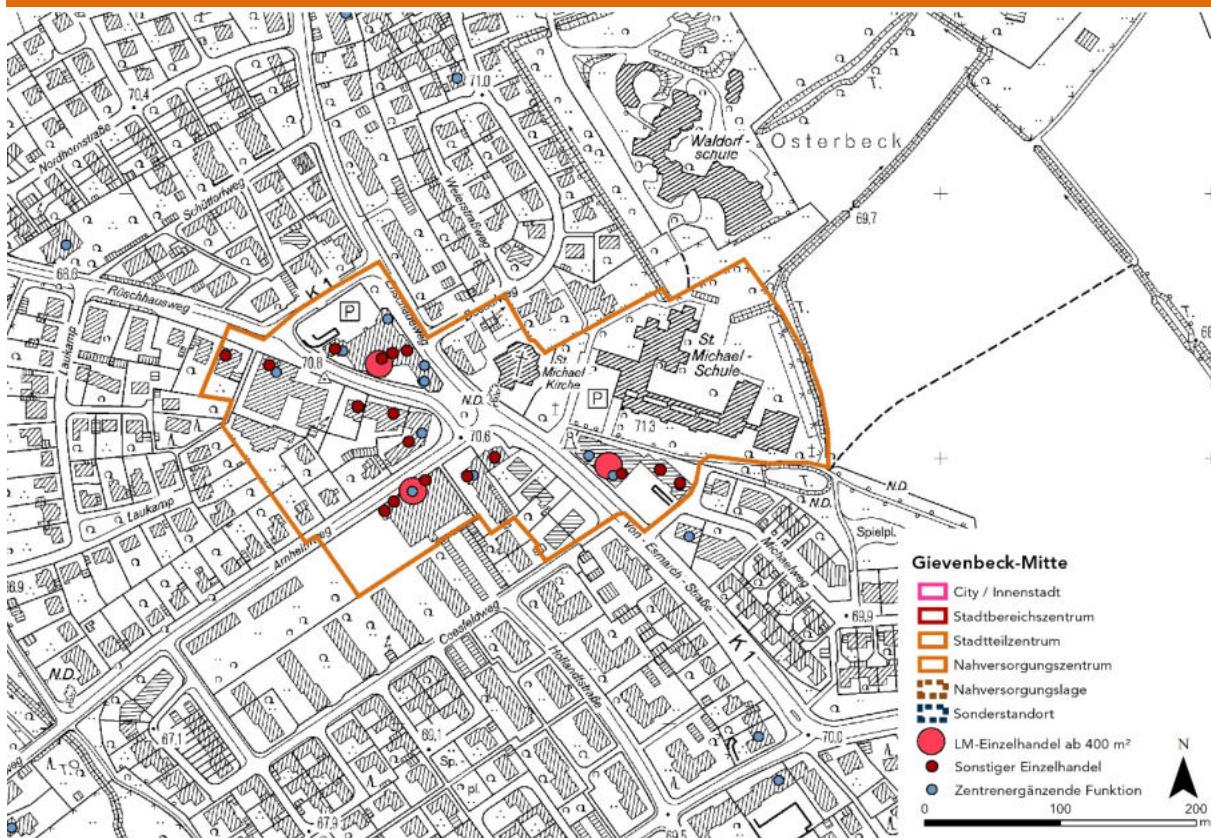
C1

Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 3.220 m ² VKF	23 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 2.240 m ² VKF	rd. 70 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 550 m ² VKF	rd. 17 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 430 m ² VKF	rd. 13 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	35	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum mit überwiegend hoher städtebaulicher Dichte und mehrheitlich kleinteiligem Geschäftsflächenbesatz (Angebotschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich; u.a. ein Supermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter); vielfältiger Angebotsmix und vielfältige zentrenergänzenden Funktionen	
Zentrenprägende Betriebe	K+K, Netto	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Sicherung und Stärkung der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte; Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen	



ZVB Stadtteilzentrum Gievenbeck-Mitte (C1_13)

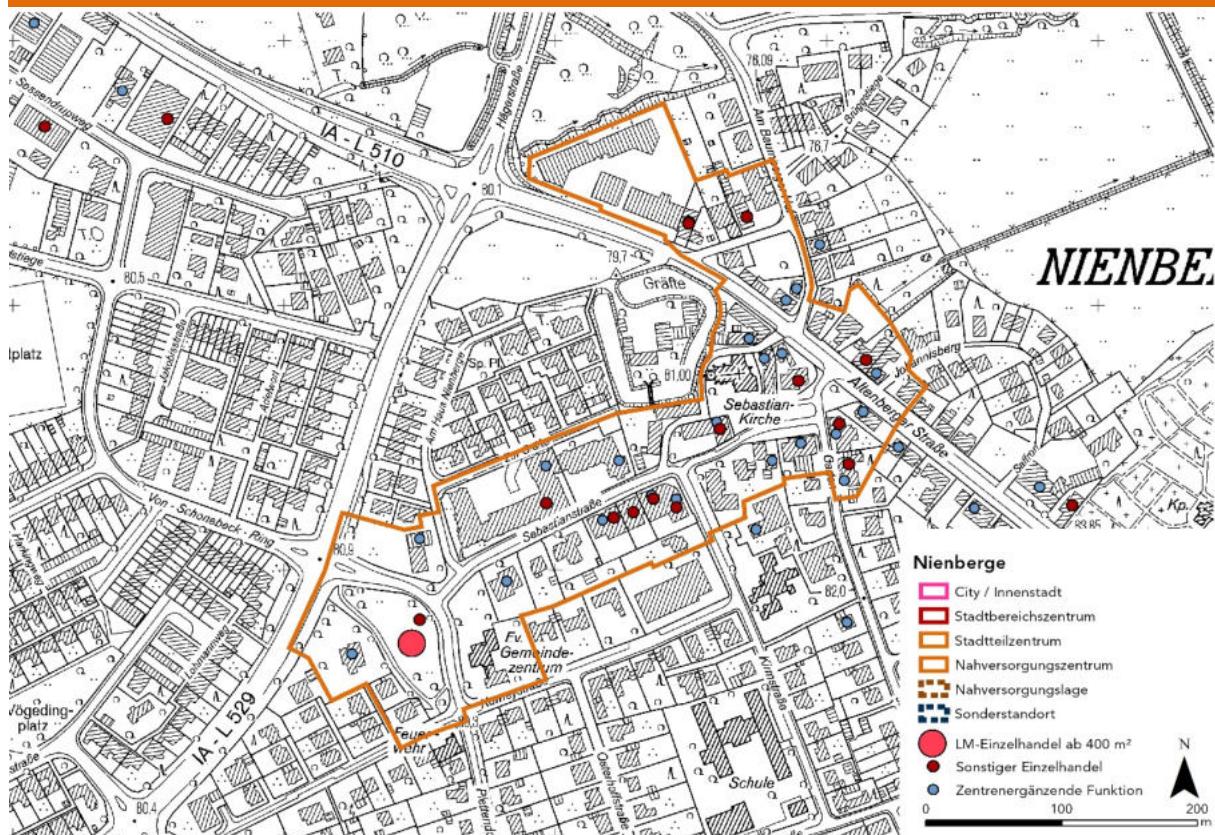


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 3.720 m ² VKF	20 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 2.970 m ² VKF	rd. 80 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 510 m ² VKF	rd. 14 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 230 m ² VKF	rd. 6 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	31		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Kompaktes Zentrum mit groß- und kleinflächigen Anbietern (Angebotschwerpunkt im kurzfristiger Bedarfsbereich) und verschiedenen zentrenergänzenden Funktionen; eingeschränkte städtebauliche Gestalt- und Aufenthaltsqualität		
Zentrenprägende Betriebe	Rewe, Lidl, SuperBioMarkt		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

C1

ZVB Stadtteilzentrum Nienberge (C1_14)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C1

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 2.560 m ² VKF	16 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 1.830 m ² VKF	rd. 72 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 620 m ² VKF	rd. 24 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 120 m ² VKF	rd. 5 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	30		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsenes Zentrum im Ortskern von Nienberge mit hoher städtebaulicher Dichte und überwiegend kleinteiliger, lockerer Einzelhandelsstruktur; verschiedene zentrenergänzende Funktionen; großflächiger Lebensmittelanbieter im Westen des Zentrums		
Zentrenprägende Betriebe	K+K		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion (Option zur Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters im nordwestlichen Erweiterungsgebiet des Zentrums); Belegung von Leerständen; Erhaltung und Stärkung der Funktionsvielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen		

6.5 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren stellen die vierte Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Münster dar. Entsprechend sind diese Zentren durch ein geringeres Angebot an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Den Nahversorgungszentren kommt jedoch eine wichtige Bedeutung zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung zu.

Tabelle 15: Nahversorgungszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

EHZK 2009		EHZK 2017		Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur Fristigkeiten	Typ
C	Grundversorgungs- zentrum (tw.)	C2	Nahversorgungs- zentrum	Versorgung des umliegenden Siedlungsbereichs	Groß- und kleinteilige Angebote vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um kleinteilige Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich I.d.R. einige wenige zusätzliche zentrenergänzende Funktionen Anforderungskatalog gem. OVG NRW 10 D 32/11.NE	Gewachsene und planerisch entwickelte Versorgungszentren in kleineren Stadtteilen oder im innenstadtnahen Siedlungsbereich, die in ihrer Einzelhandels- und Versorgungsstruktur und in Bezug auf ihr Einzugsgebiet in der Zentrenhierarchie unterhalb der Stadtteilzentren einzuordnen sind.
D	Nahbereichs- zentrum (tw.)					

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Die idealtypische Angebotsstruktur für die Nahversorgungszentren in Münster kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

C2

Tabelle 16: Idealtypische Ausstattung Nahversorgungszentren

Anforderungsbereich	
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter* ▪ Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks ▪ Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; Blumen, zoologischer Bedarf; PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher als Randsortiment der Lebensmittelmärkte ▪ Weitere Geschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ▪ Weitere Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs
Zentrenergänzende Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ladenähnliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ▪ Gastronomieangebote ▪ SB-Terminal, Post/Postagentur ▪ Medizinische Einrichtungen

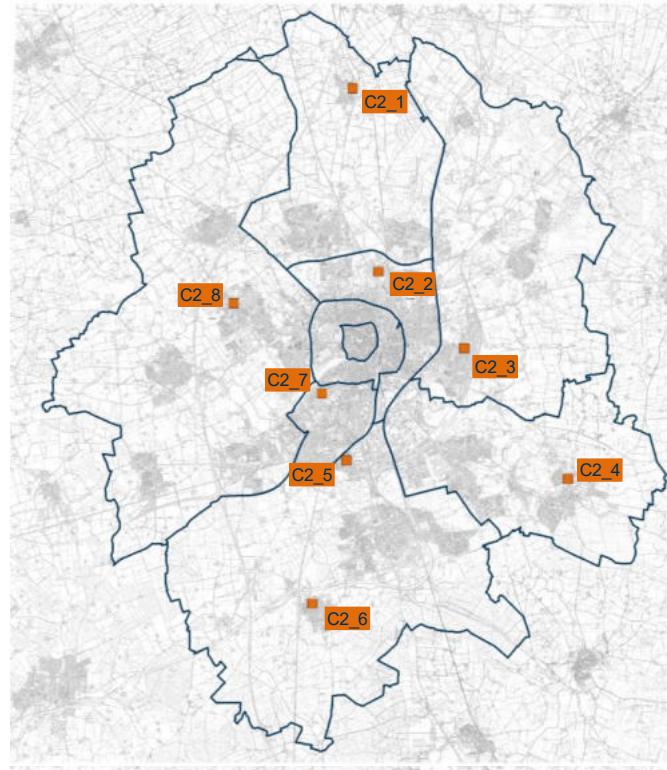
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. *die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. 1.300 m² bis zu 1.800 m², die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern i.d.R. 1.000 m² bis zu 1.300 m²; Abweichungen/Unterschiede je nach Betreiber und Standortrahmenbedingungen.

Zudem sollen auch Nahversorgungszentren eine entsprechende städtebauliche Gestaltqualität sowie Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden insgesamt acht Nahversorgungszentren dargestellt (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 23: Übersicht und räumliche Verteilung der Nahversorgungszentren (Zielkonzept)

- Sprakel (C2_1)
- Zentrum Nord (C2_2)
- Mauritz Ost - Mondstraße (C2_3)
- Wolbeck - Münsterstraße (C2_4)
- Berg-Fidel (C2_5)
- Amelsbüren (C2_6)
- Aaseestadt (C2_7)
- Gievenbeck - Heekweg (C2_8)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nachfolgend wird für die Nahversorgungszentren in Münster dargestellt, inwiefern sie der idealtypischen Ausstattung entsprechen.

C2

Tabelle 17: Ausstattung Nahversorgungszentren Münster

		Sprakel (C2_1)	Zentrum Nord (C2_2)	Mauritz Ost - Mondstraße (C2_3)	Wolbeck - Münsterstraße (C2_4)	Berg-Fidel (C2_5)	Amelsbüren (C2_6)	Aaseestadt (C2_7)	Gievenbeck - Heekweg (C2_8)
Branchenmix	Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	(✓) P	✓	(✓) P	(✓) P	(✓)	(✓)	(✓) P	✓
	Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	✓	○	✓	✓	(✓)	✓	(✓)	✓
	Drogerie/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; Blumen; zoologischer Bedarf; PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher als Randsortiment der Lebensmittelmärkte	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Weitere Geschäfte mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs	(✓)	✓	(✓)	✓	✓	✓	✓	✓
	Weitere Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarf	(✓)	✓	○	✓	○	○	(✓) P	(✓)
Zentrenergänzende Funktionen	Ladenähnliche Handwerks- und Dienstleistungsangebote	○	✓	(✓) P	(✓) P	(✓) P	✓	(✓) P	(✓) P
	Gastronomieangebote	(✓)	✓	(✓) P	(✓) P	(✓) P	✓	○	✓
	Bank/SB-Terminal, Postagentur/Packstation	○	✓	(✓) P	(✓) P	✓	✓	✓	✓
	Medizinische Einrichtungen	(✓)	(✓)	✓	(✓)	(✓)	✓	✓	✓

vorhanden

(✓) eingeschränkt vorhanden

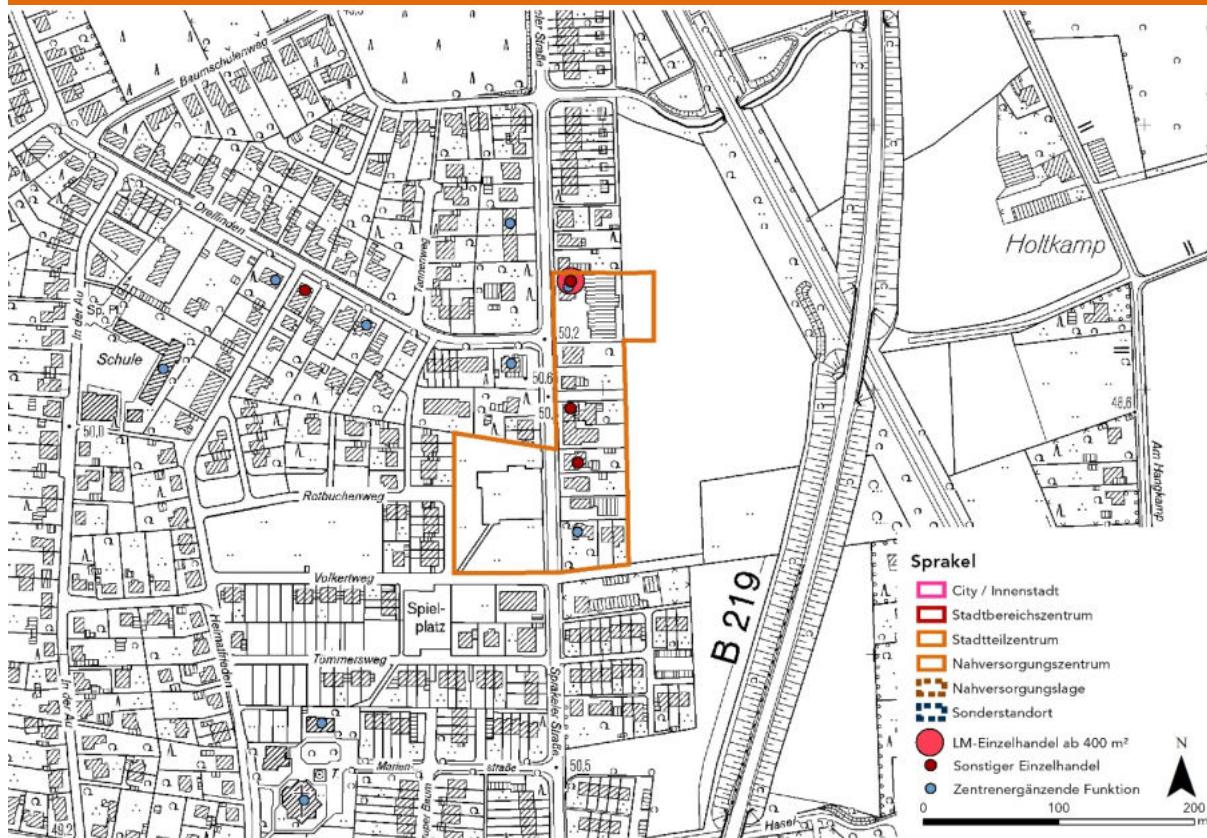
P in Planung

○ nicht vorhanden

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Weiteren werden die acht Nahversorgungszentren in Münster mit ihrer Abgrenzung und Ausstattung sowie ihren Entwicklungszielen steckbriefartig beschrieben.

ZVB Nahversorgungszentrum Sprakel (C2_1)



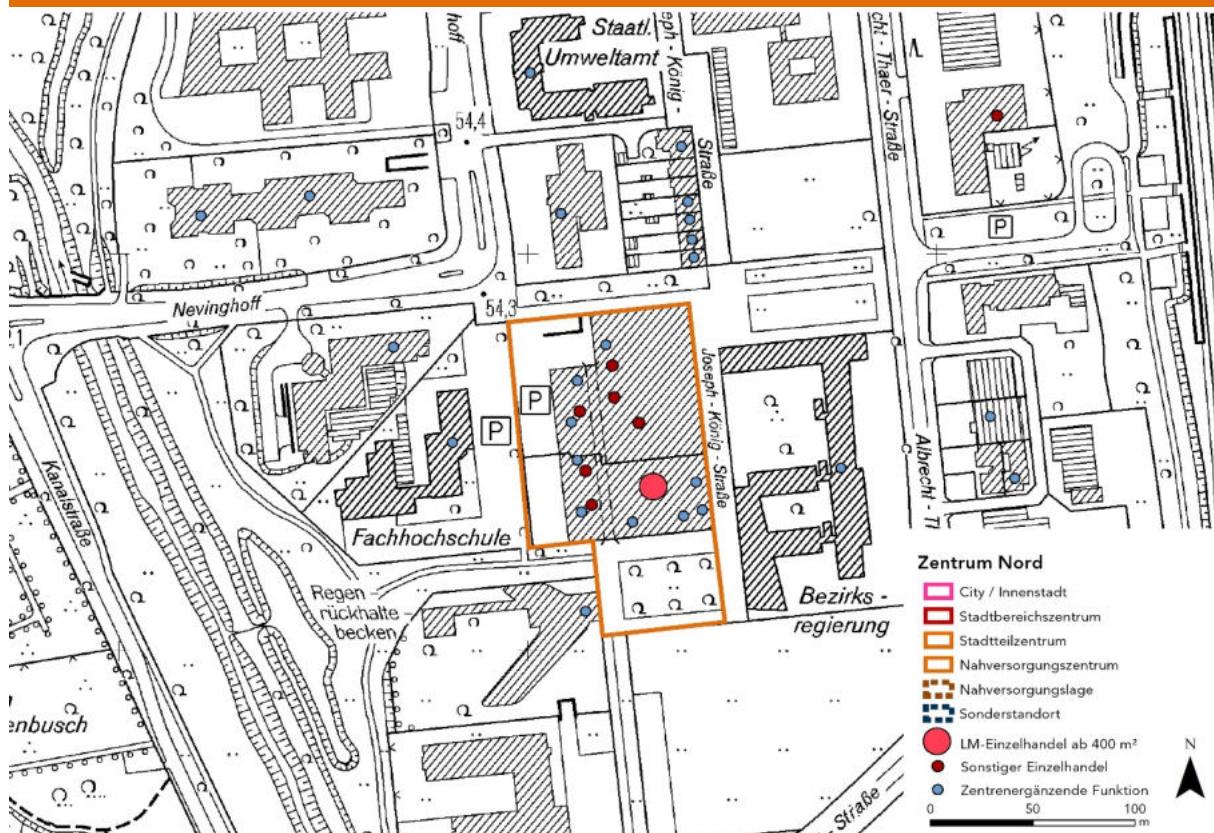
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 820 m ² VKF	5 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 790 m ² VKF	rd. 97 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 10 m ² VKF	rd. 1 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 20 m ² VKF	rd. 2 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	2	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbe- reich	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Kleines, gewachsesenes Zentrum mit geringer städtebaulicher Dichte und geringem Einzelhandelsbesatz	
Zentrenprägende Betriebe	Edeka	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung und Erweiterung des Supermarktes zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Versorgungsfunktion des Zentrums; weitere Option zur Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel im Bereich Sprakel-Mitte/Böckmannplatz	



C2

ZVB Nahversorgungszentrum Zentrum Nord (C2_2)

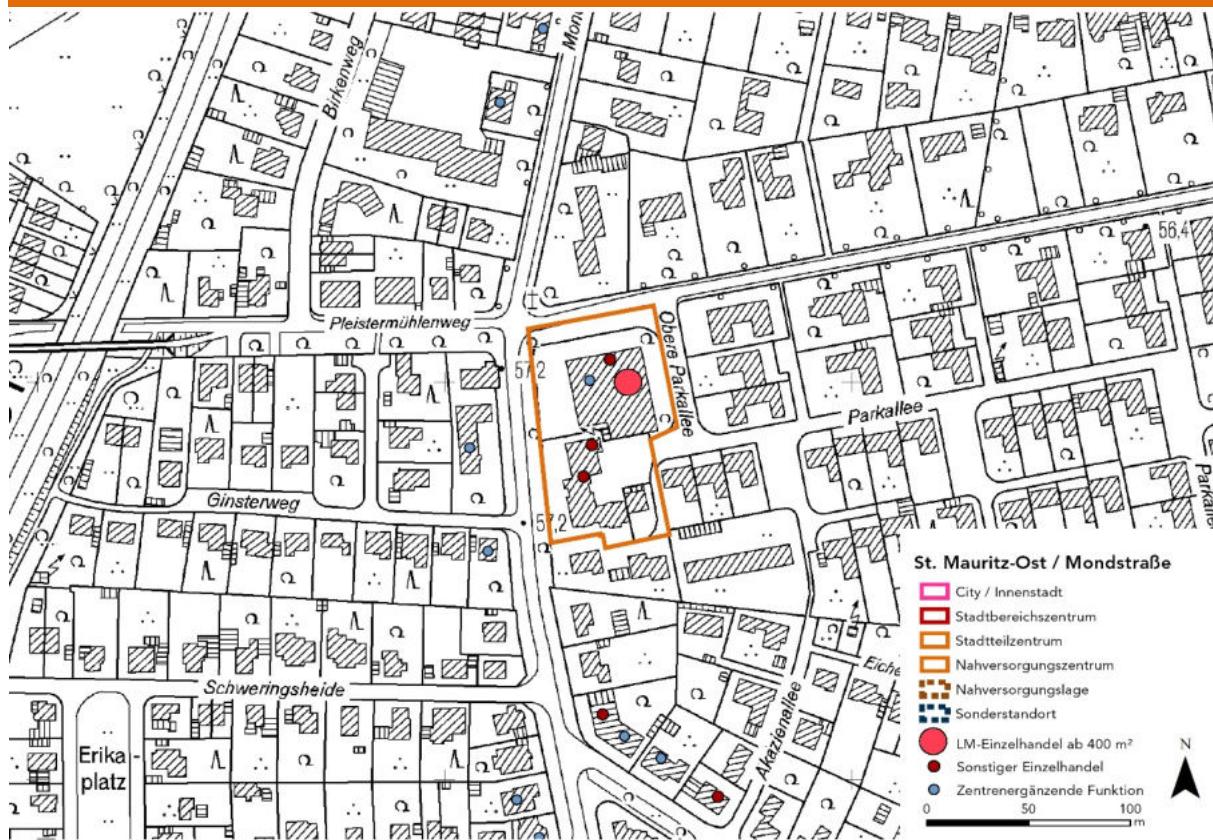


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C2

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 4.330 m ² VKF	7 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 2.940 m ² VKF	rd. 68 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 730 m ² VKF	rd. 17 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 660 m ² VKF	rd. 15 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	44	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den Büro- und Dienstleistungsstandort Zentrum Nord sowie die umliegenden Siedlungsbereiche inkl. der zu erwartenden zusätzlichen Einwohner im Zuge der beabsichtigten Realisierung der südlich angrenzenden Wohnbauprojekte	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Modernes Einkaufszentrum im Büro- und Dienstleistungsstandort Zentrum Nord; Versorgungsfunktion vor allem für die dort Beschäftigten und die Nutzer des nahegelegenen Bahnhaltelpunktes; wenig urbanes Umfeld	
Zentrenprägende Betriebe	Aldi, Buschmann, Kik	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Arrondierung des Zentrums durch ergänzende Wohn- und Bürobebauung	

ZVB Nahversorgungszentrum Mauritz-Ost – Mondstraße (C2_3)

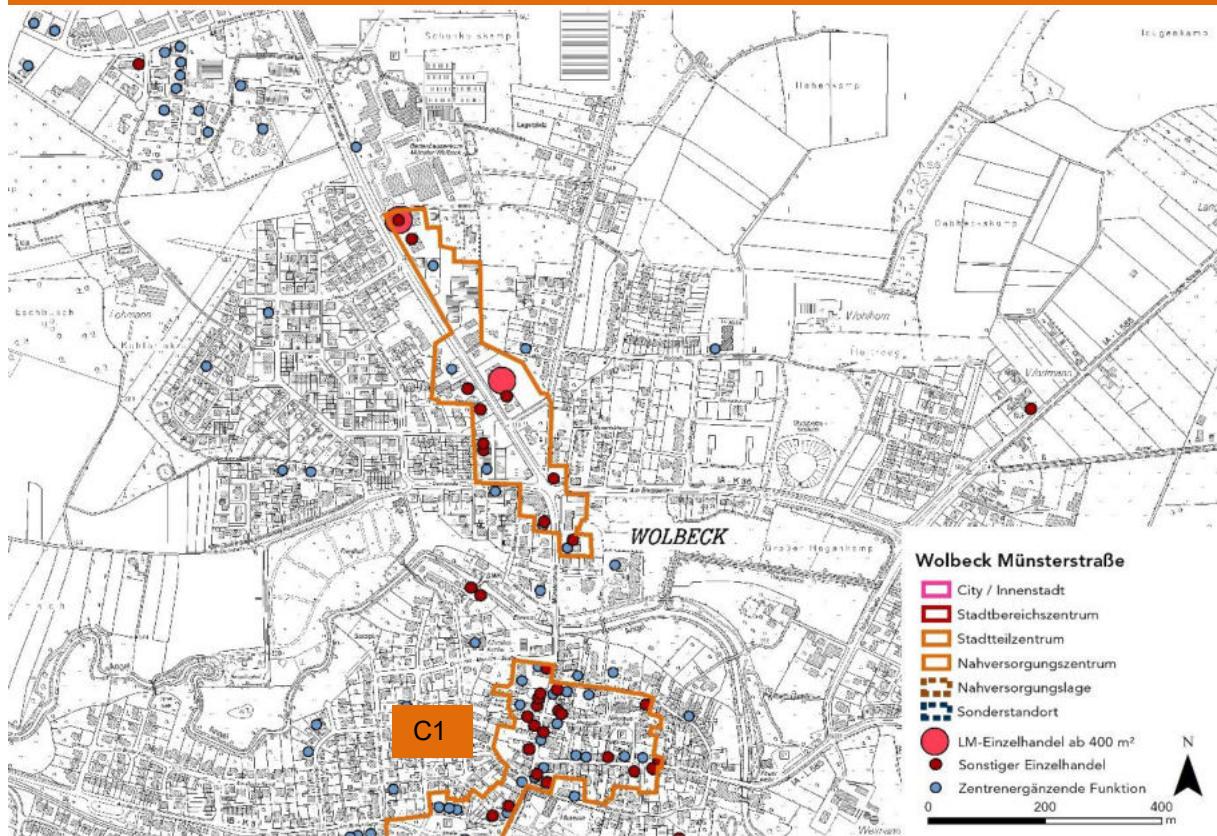


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 910 m ² VKF	4 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 890 m ² VKF	rd. 98 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 20 m ² VKF	rd. 2 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 0 m ² VKF	rd. 0 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	8		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbereich		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Kleines Zentrum im Kreuzungsbereich Pleistermühlenweg/Mondstraße mit einem großflächigen Lebensmittelanbieter und verschiedenen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben		
Zentrenprägende Betriebe	Edeka		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erweiterungsplanung Edeka; Stärkung der städtebaulichen Attraktivität des Zentrums		

C2

ZVB Nahversorgungszentrum Wolbeck – Münsterstraße (C2_4)



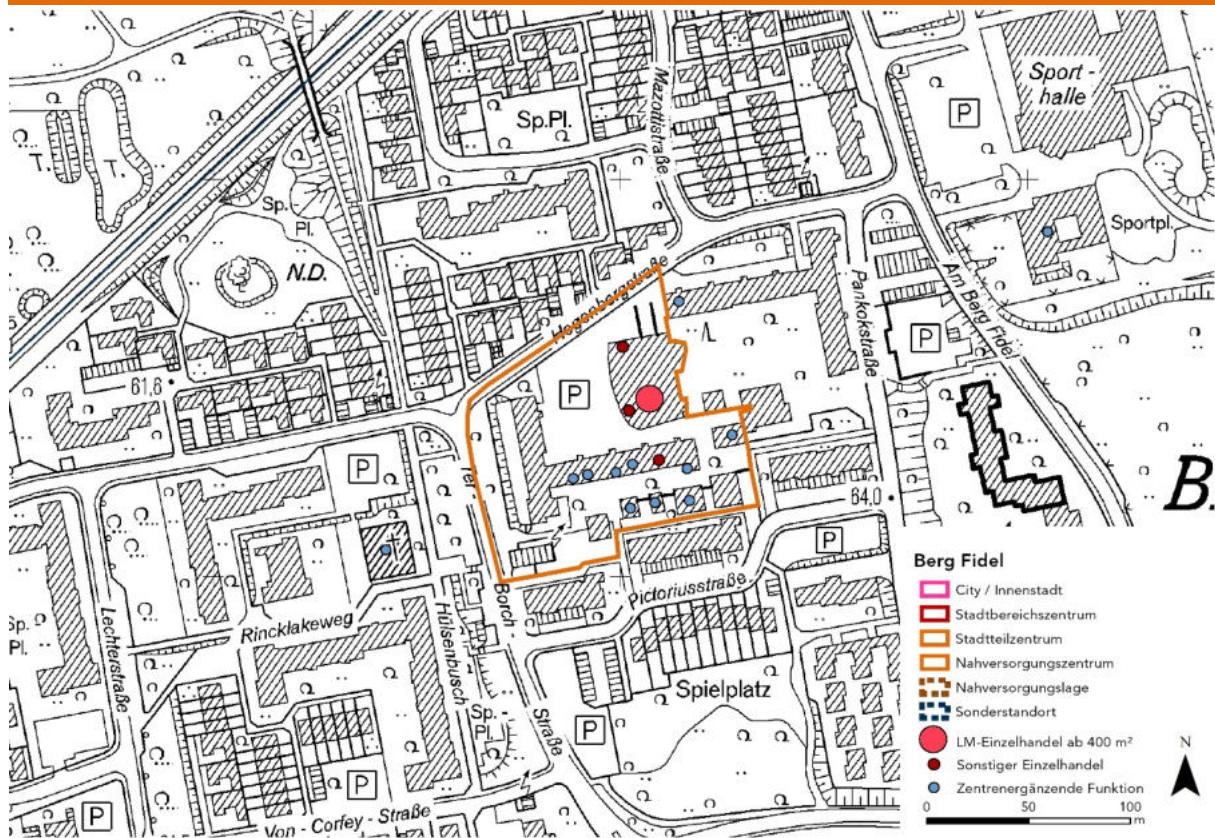
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C2

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 3.220 m ² VKF	13 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 2.610 m ² VKF	rd. 81 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 260 m ² VKF	rd. 8 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 360 m ² VKF	rd. 11 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	14	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbe-reich	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Kleines, nördlich des Stadtteilzentrums Wolbeck-Mitte ge-legenes Zentrum mit geringer städtebaulicher Dichte und wenig Aufenthalts- und Verweilqualität; Versorgungs-schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich; verschiedene zentrenergänzende Nutzungen	
Zentrenprägende Betriebe	K+K mit Getränkemarkt, Aldi	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiese-nen Versorgungsfunktion; Abriss und Neubau des überal-terten Supermarkts zur langfristigen Stärkung des Zent-rums; Erweiterung des Aldi-Marktes; Steigerung der städ-tebaulichen Attraktivität des Zentrums	



ZVB Nahversorgungszentrum Berg-Fidel (C2_5)



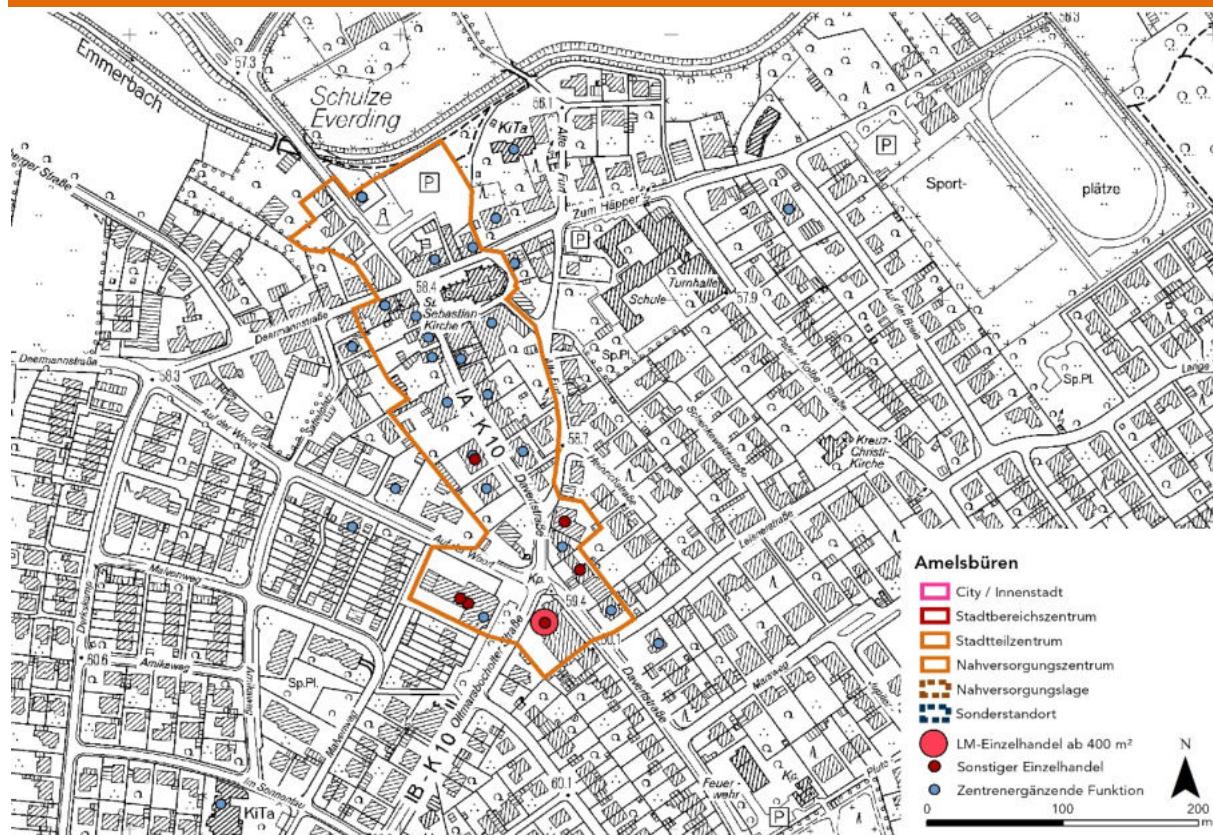
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 850 m ² VKF	4 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 830 m ² VKF	rd. 98 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 20 m ² VKF	rd. 2 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 0 m ² VKF	rd. 0 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	10	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbereich	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Planmäßig angelegtes kleines Zentrum mit einem Lebensmittelanbieter, kleiner Ladenzeile und einigen zentrenergänzenden Nutzungen inmitten einer Wohnsiedlung	
Zentrenprägende Betriebe	nah & frisch	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums; Belegung der Leerstände in der Ladenzeile	



C2

ZVB Nahversorgungszentrum Amelsbüren (C2_6)

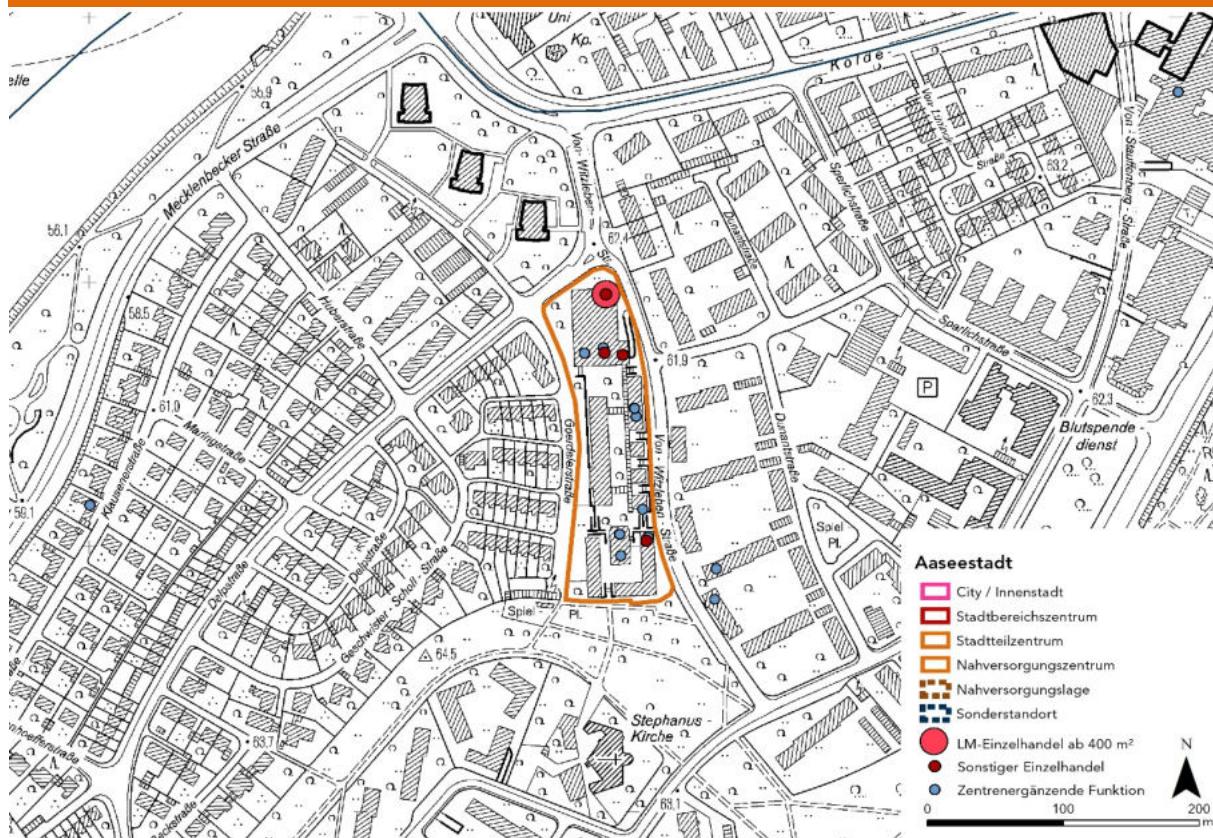


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C2

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 1.560 m ² VKF	9 Betriebe	
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 1.520 m ² VKF	rd. 97 % der VKF	
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 30 m ² VKF	rd. 2 % der VKF	
- davon langfristiger Bedarf	rd. 10 m ² VKF	rd. 1 % der VKF	
Zentrenergänzende Nutzungen	32		
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbe-reich		
Städtebauliche und funktionale Struktur	Gewachsesenes kleines Zentrum mit geringer städtebaulicher Dichte, lockerem Geschäftsflächenbesatz und vielfäl-tigen zentrenergänzenden Funktionen entlang der Davert-strasse		
Zentrenprägende Betriebe	K+K, Dursty Getränkemarkt		
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiese-nen Versorgungsfunktion; Erhalt und Stärkung des Le-bensmittelanbieters zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums		

ZVB Nahversorgungszentrum Aaseestadt (C2_7)



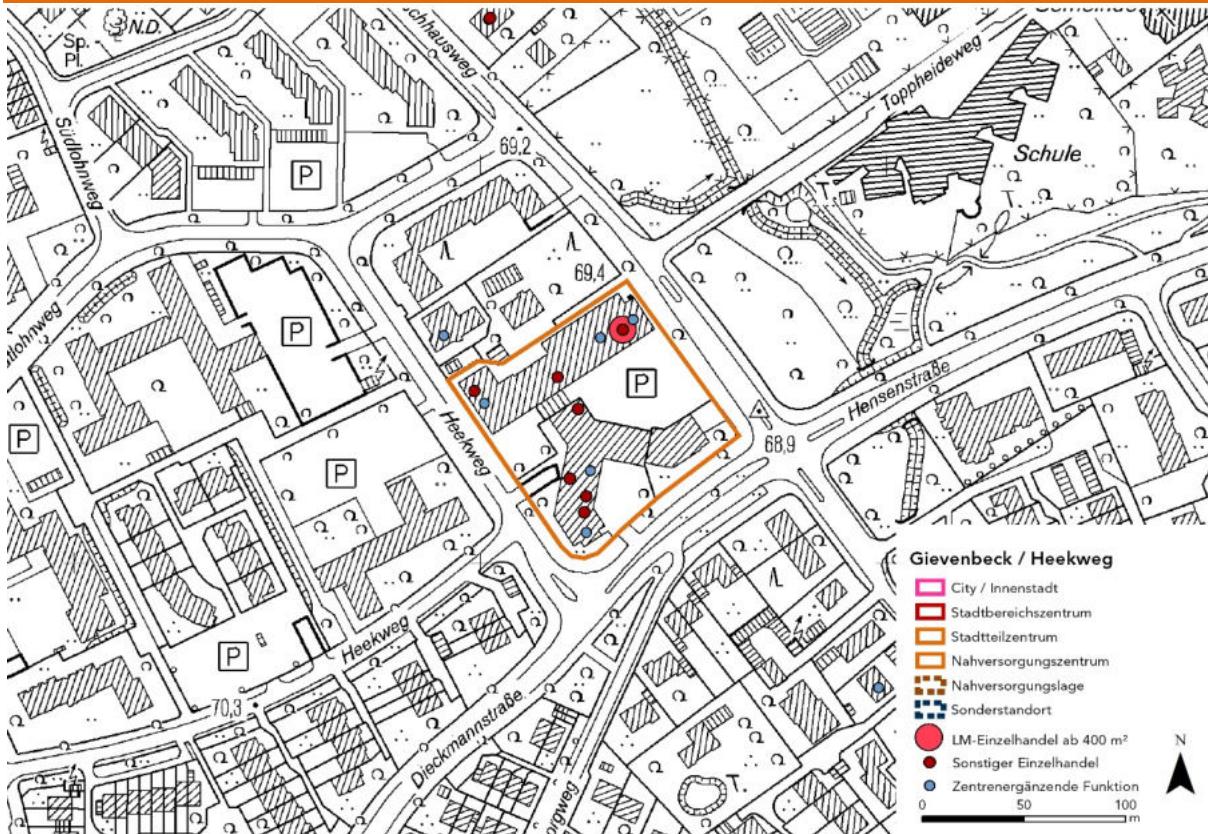
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 940 m ² VKF	5 Betriebe
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 870 m ² VKF	rd. 93 % der VKF
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 80 m ² VKF	rd. 7 % der VKF
- davon langfristiger Bedarf	rd. 0 m ² VKF	rd. 0 % der VKF
Zentrenergänzende Nutzungen	13	
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbe-reich	
Städtebauliche und funktionale Struktur	Geplantes, zwischenzeitlich überaltertes Zentrum mit einem Lebensmittelanbieter als Magnetbetrieb und verschiedenen zentrenergänzenden Nutzungen	
Zentrenprägende Betriebe	Edeka	
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesenen Versorgungsfunktion; Stärkung und nachhaltige Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums durch geplante Erneuerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarkts	

C2

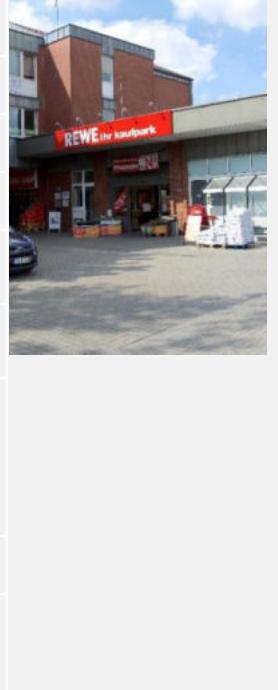


ZVB Nahversorgungszentrum Gievenbeck – Heekweg (C2_8)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

C2

Einzelhandelsbetriebe gesamt	rd. 1.710 m ² VKF	8 Betriebe		
- davon kurzfristiger Bedarf	rd. 1.640 m ² VKF	rd. 96 % der VKF		
- davon mittelfristiger Bedarf	rd. 30 m ² VKF	rd. 2 % der VKF		
- davon langfristiger Bedarf	rd. 40 m ² VKF	rd. 2 % der VKF		
Zentrenergänzende Nutzungen	17			
Funktionszuweisung	Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbe-reich			
Städtebauliche und funktionale Struktur	Geplantes Zentrum im Kreuzungsbereich Rüschhausweg/Dieckmannstraße mit einem großflächigen Lebensmittelanbieter und verschiedenen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben; geringe städtebauliche Gestalt- und Aufenthaltsqualität			
Zentrenprägende Betriebe	Rewe Ihr Kaufpark			
Entwicklungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung gem. der ausgewiesen-ten Versorgungsfunktion; Beseitigung von Leerständen; Stärkung der städtebaulichen Attraktivität des Zentrums			

7 Nahversorgungskonzept

7.1 Nahversorgungslagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Münster 29 sogenannte Nahversorgungslagen ausgewiesen (vgl. Abbildung 24). Dabei handelt es sich i. d. R. um solitäre Lebensmittelmärkte und kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen in städtebaulich integrierter Lage, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllen, aber die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich erfüllen (vgl. OVG NRW).

Es ist stadtentwicklungsrechtliche Zielstellung, diese Nahversorgungslagen in ihrer derzeitigen Funktion zu sichern und gegebenenfalls bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, um die wohnortnahe Grundversorgung dauerhaft zu sichern. Künftige Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von (dann) großflächigen Betrieben erfordern jedoch eine im Ergebnis positive Einzelfallprüfung.

Tabelle 18: Nahversorgungslagen – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus

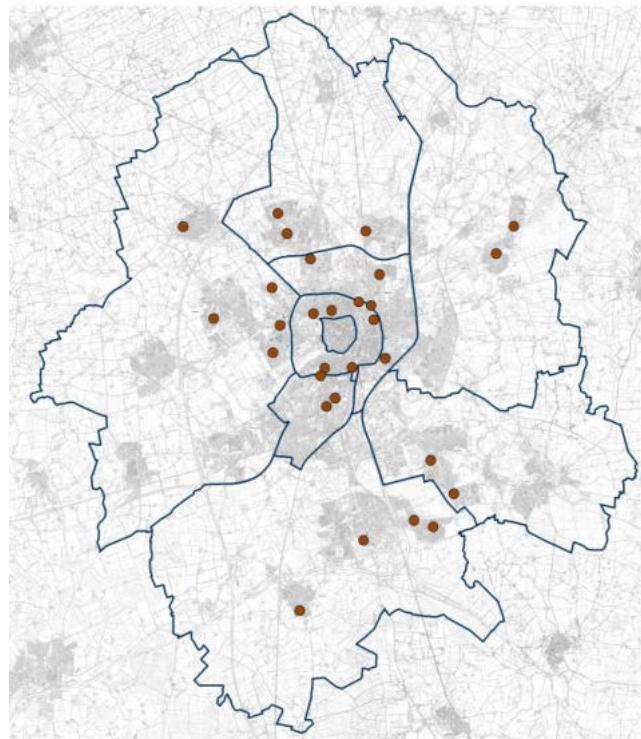
EHZK 2009		EHZK 2017		Versorgungsfunktion	Angebotsstruktur/ Fristigkeiten	Typ
D	Nahbereichszentrum	D	Nahversorgungslage	Ergänzende Grundversorgungsfunktion zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung	Groß- und kleinflächige Angebote primär im kurzfristigen Bedarfsbereich; häufig jedoch keine vollumfängliche Nahversorgung	Geschäftslagen der Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage mit z.T. sehr unterschiedlich ausgeprägten Bestandsstrukturen
	Solitärer Nahversorgungsstandort			Künftige Ansiedlungen bzw. -erweiterungen von (dann) großflächigen Betrieben erfordern eine positive Einzelfallprüfung	Keine bzw. kaum zentrenergänzende Funktionen	Einzelne Grundversorgungs- und Nahbereichszentren (gemäß EHZK 2009) sowie Solitärstandorte der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage, die die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt in Münster insgesamt 29 Nahversorgungslagen dar. Eine Übersicht über die einzelnen Nahversorgungslagen sowie ihre räumliche Verteilung im Stadtgebiet von Münster ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 24: Übersicht und räumliche Verteilung der Nahversorgungslagen (Zielkonzept)

- Kinderhaus - Sprickmannplatz
- Kinderhaus - Westhoffstraße
- Coerde - Kieseckampweg (neu)
- Fresnostraße
- Hoher Heckenweg
- Handorf-Dorbaum - Dorbaumstraße
- Handorf - Ludwig-Wolker-Straße
- Gremmendorf - Albersloher Weg
- Angelmodde - Am Schütthook
- Hiltrup-Ost - Am Roggenkamp
- Hiltrup-Ost - Osttor
- Hiltrup-Mitte - Westfalenstraße
- Amelsbüren - Dauerstraße
- Sentrup - Schmeddingstraße/Waldeyerstraße
- Sentrup - Von-Esmarch-Straße (neu)
- Austrermannstraße (neu)
- Gievenbeck - Dieckmannstraße
- Nienberge - Waltruper Weg
- Steinfurter Straße
- Nordstraße/Hoyastraße
- Gartenstraße
- Piusallee
- Bohlweg
- Wolbecker Straße (östlich)
- Friedrich-Ebert-Straße
- Weseler Straße/Geiststraße
- Weseler Straße/Dondersring
- Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße
- Metzer Straße/Elsässer Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster.

Alle Nahversorgungslagen sind im Anhang des Einzelhandels- und Zentrenkonzept jeweils einzeln kartographisch dargestellt.

7.2 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Münster

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Münster analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet ist. In diesem Kontext findet auch ein Abgleich der geplanten Wohnsiedlungsflächenentwicklung (gem. Baulandprogramm 2025, an anderer Stelle schon zitiert) und der prognostizierten Einwohnerentwicklung (gem. kleinräumiger Bevölkerungsprognose 2025, an anderer Stelle schon zitiert) mit dem Netz der Nahversorgungsstandorte statt.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst i. d. R. die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln. Durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings vielerorts gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in der Folge strukturell unversorgte Siedlungsgebiete.

7.2.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Münster weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 116.180 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsfläche von rd. 0,38 m² je Einwohner entspricht. Damit besteht im bundesweiten Vergleich eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Die Zentralität von rd. 95 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist derzeit auf leichte Kaufkraftabflüsse in das Umland hin (vgl. nachfolgende Abbildung).

Tabelle 19: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Münster insgesamt

	Bestandserhebung 2014/2015
Verkaufsflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 116.180 m²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 0,38 m² VKF/EW (im Bundesschnitt rd. 0,4 m² VKF/EW)
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> • In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 58 % • Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: rd. 42 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> • 11 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus • 45 x Lebensmittelsupermarkt • 38 x Lebensmitteldiscounter • 11 x kleinteiliger Nahversorger • 30 x Getränkemarkt (> 100 m²) • ergänzt um 387 weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 95 %

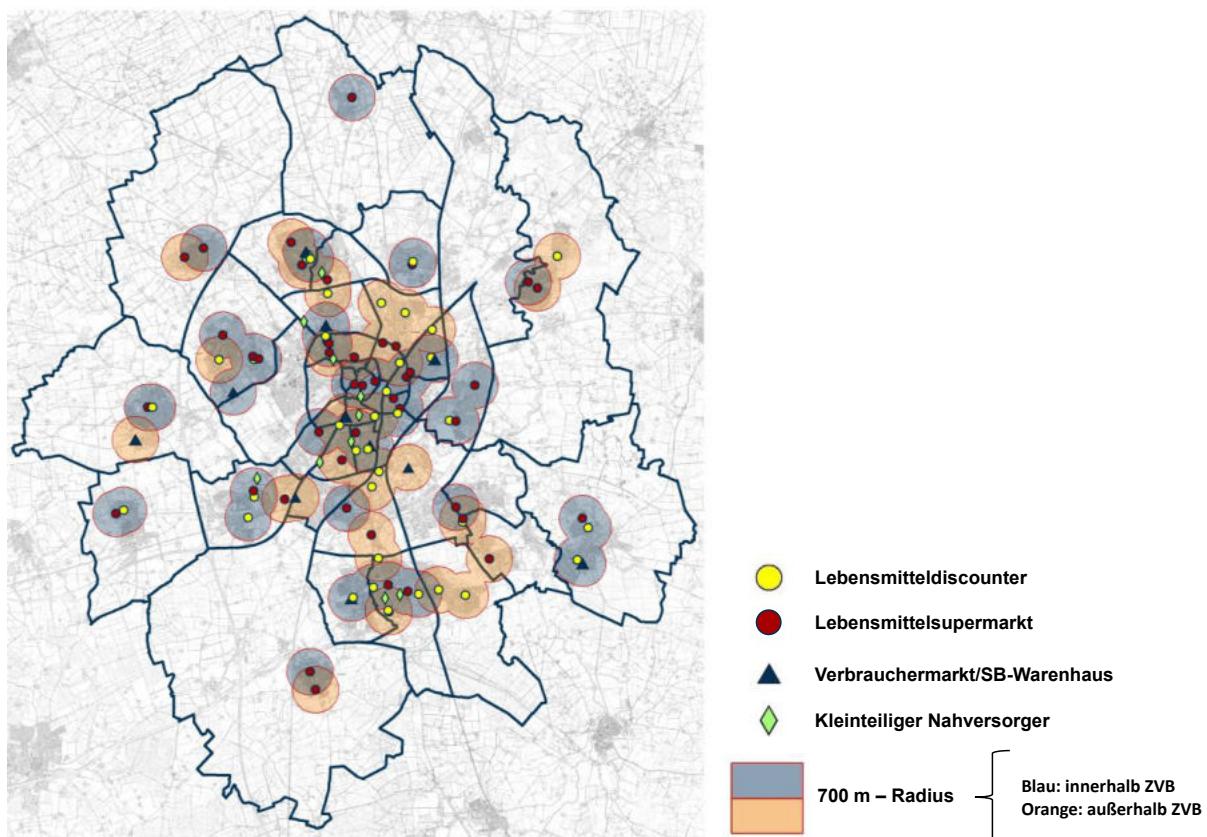
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2017.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Münster 94 größere (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind 45 Betriebe Lebensmittelsupermärkte, bei 38 Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter und die übrigen 11 Betriebe sind Verbrauchermarkte/SB-Warenhäuser. Damit erreichen die gegenüber den Lebensmitteldiscountern qualitativ hochwertiger ausgestatteten Supermärkte und Verbrauchermarkte/SB-Warenhäuser ein höheres Marktgewicht, wodurch der Betriebstypenmix in Münster im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in qualitativer Hinsicht aktuell als positiv zu bewerten ist. Insgesamt bieten die bestehenden Lebensmittelanbieter in Münster eine gute qualitative Ausstattung.

Versorgungskriterien für die räumliche Nahversorgung

In die nachfolgenden Analysen der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 400 m² betrachtet, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment, insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte zunächst mit einem Radius von 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Eine Luftlinienentfernung von 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden füßläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der füßläufigen Erreichbarkeit als nicht optimal zu werten.

Abbildung 25: Fußläufige Nahversorgung in Münster



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2017.

In der obigen Abbildung wird ersichtlich, dass die bestehenden Lebensmittelanbieter insgesamt eine überwiegend gute räumliche Nahversorgung in den Siedlungsbereichen

gewährleisten. Dennoch sind sowohl im Kernsiedlungsbereich als auch in den dezentral gelegenen Stadtteilen Münsters Defizite in der räumlichen Nahversorgung erkennbar. Im Kernsiedlungsbereich sind im Bereich Schloss und Sentrup Wohngebiete vorhanden, in denen eine fußläufige Nahversorgung aktuell nicht gegeben ist. In den räumlich vom Siedlungskern abgesetzteren Stadtteilen Münsters bestehen insbesondere in Gelmer, im östlichen Bereich von Gremmendorf, in Angelmodde-Dorf sowie im Süden von Albachten Defizite in der fußläufigen Nahversorgung (vgl. Kapitel 7.2.3). Diese Siedlungsbereiche werden im Wesentlichen durch die bestehenden Nahversorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen und den städtebaulich integrierten Lagen mitversorgt.

Darüber hinaus ist auf die besondere Bedeutung des Verkehrsmittels Fahrrad für den Versorgungseinkauf in Münster hinzuweisen. So wurde im Rahmen einer Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten im Jahr 2013 ermittelt, dass rd. 32 % der Befragten zum Zwecke eines Einkaufes bei der Verkehrsmittelwahl auf das Fahrrad zurückgreifen. Die zurückgelegte Entfernung mit dem Fahrrad beträgt dabei im Durchschnitt rd. 2,7 Kilometer¹⁸. Durch eine Bürgerumfrage aus dem Jahr 2015 zum Thema „Wohnen und Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil“ wird die besondere Bedeutung des Fahrrades für den Versorgungseinkauf bestätigt. Demnach nutzen laut dieser Studie rd. 44 % der befragten Personen das Fahrrad, um Lebensmittel für den täglichen Bedarf einzukaufen. Demgegenüber liegt der Anteil derer, die diese Art von Versorgungseinkäufen zu Fuß erledigen, bei rd. 26 %. Größere (Wochenend-)Einkäufe werden zwar von der deutlichen Mehrheit (rd. 70 %) mit dem PKW erledigt, dennoch entfallen auch hier 20 % auf das Fahrrad¹⁹.

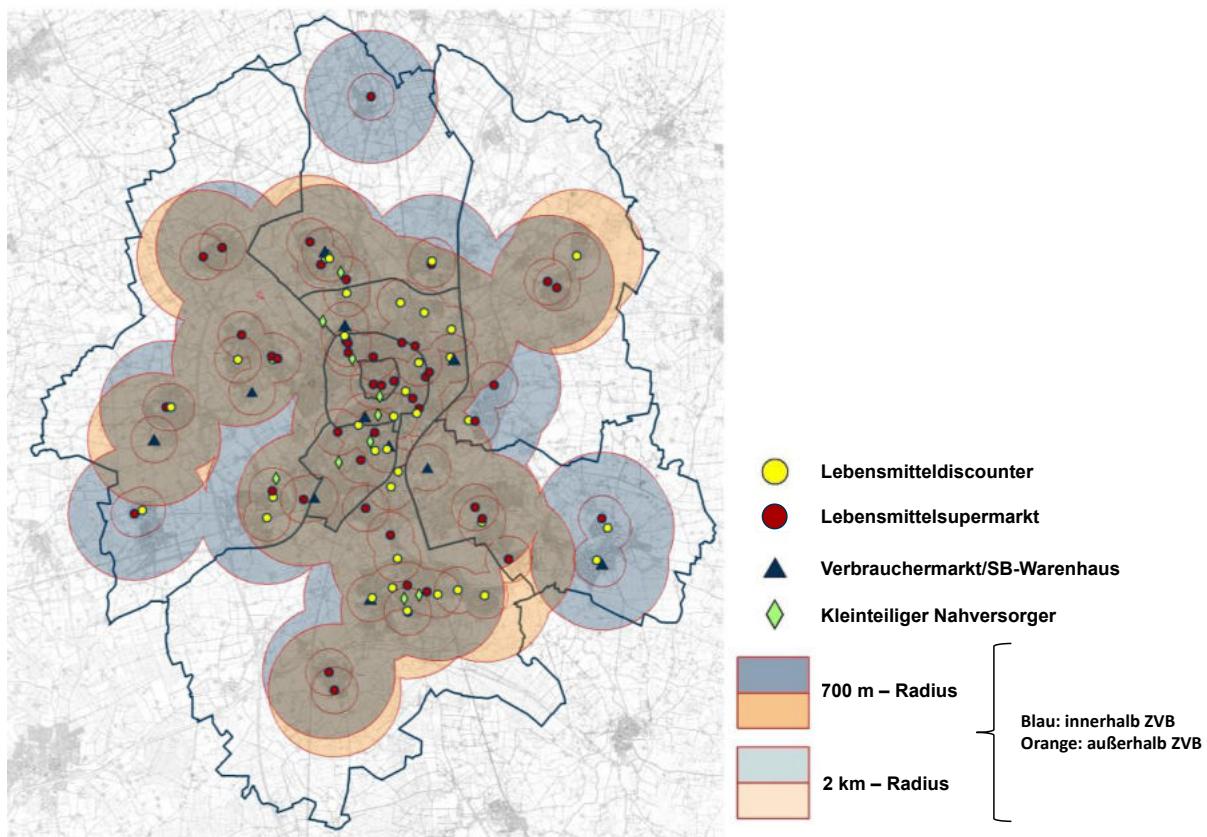
Um die räumliche Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote unter Berücksichtigung des Verkehrsmittels Fahrrad zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 2.000 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Die angenommene Luftlinienentfernung orientiert sich dabei an den Empfehlungen der sogenannten Planungswerkstatt 2030, die Kriterien für die Auswahl neuer Wohnsiedlungsflächen in der Stadt Münster entwickelt hat. Danach beträgt die Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz i. d. R. maximal 2.000 m²⁰. Somit sind die zuvor getroffenen Aussagen zu den Defiziten in der räumlichen Nahversorgung zu relativieren, da sich die Nahbereiche der Lebensmittelmärkte bei Nutzung des Fahrrades entsprechend erhöhen (vgl. Abbildung 26).

¹⁸ Vgl. Stadt Münster 2013 – Verkehrsverhalten und Verkehrsmittelwahl der Münsteraner

¹⁹ Vgl. Stadt Münster 2015: Bürgerumfrage 2015 - Zentrale Ergebnisse zu den Themenbereichen "Wohnen und Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil"

²⁰ Vgl. Vorlage V/0945/2017: Zwischenbericht zu den bisherigen Ergebnissen und Empfehlungen der Planungswerkstatt 2030 sowie geplante Öffentlichkeitsbeteiligung

Abbildung 26: Räumliche Nahversorgung unter Berücksichtigung des Versorgungseinkaufes mit dem Fahrrad



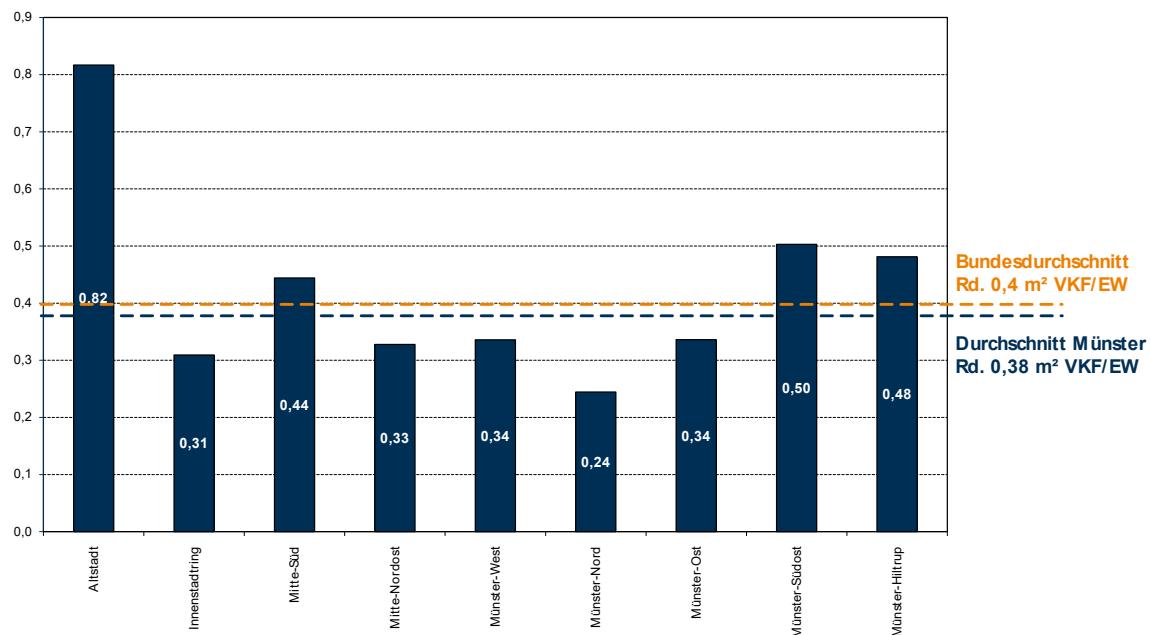
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Kartengrundlage: Stadt Münster; ZVB-Abgrenzung gemäß Stadt + Handel 2017.

Bis auf wenige Ausnahmen zeigt sich stadtweit eine insgesamt gute siedlungsstrukturelle Integration der Lebensmittelbetriebe. Ein großer Anteil der in Münster bestehenden Lebensmittelbetriebe befindet sich in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen. Diejenigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zudem vorwiegend in städtebaulich integrierter Lage vorzufinden. Allerdings bestehen auch Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage (z. B. Marktkauf am Sonderstandort Laddenheide, Lidl am Sonderstandort Robert-Bosch-Straße), die als vorwiegend autokundenorientierte Standorte nicht bzw. nur sehr eingeschränkt der fußläufigen Nahversorgung in Münster dienen.

7.2.2 Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtbezirken/Teilräumen Münsters

Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den einzelnen Stadtbezirken/Teilräumen Münsters stellt sich sehr unterschiedlich dar (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 27: Verkaufsflächen NuG je EW in den Stadtteilen/Teilräumen Münsters (in m²)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Einwohnerzahlen: Stadt Münster (Stand 31.12.2015).

Im Stadtbezirk/Teilraum Altstadt (rd. 0,82 m² VKF/EW) liegt der Wert deutlich über der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Münster sowie dem bundesdeutschen Durchschnitt. Auch in den Stadtbezirken/Teilräumen Münster-Südost (rd. 0,50 m² VKF/EW), Münster-Hiltrup (rd. 0,48 m² VKF/EW) und Mitte-Süd (rd. 0,44 m² VKF/EW) liegt die Verkaufsflächenausstattung über dem gesamtstädtischen und bundesdeutschen Durchschnitt. Die Verkaufsflächenausstattung in den Stadtbezirken/Teilräumen Mitte-West (rd. 0,34 m² VKF/EW), Münster-Ost (rd. 0,34 m² VKF/EW), Münster-Nordost (rd. 0,33 m² VKF/EW), Innenstadtring (rd. 0,31 m² VKF/EW) und insbesondere in Münster-Nord (rd. 0,24 m² VKF/EW) fällt dagegen deutlich unterdurchschnittlich aus.

Zahlreiche in Planung stehende Nahversorgungsvorhaben – eine Realisierung vorausgesetzt – tragen dazu bei, das Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel) deutlich zu erweitern.

Tabelle 20: Übersicht in Planung befindliche Nahversorgungsvorhaben in Münster

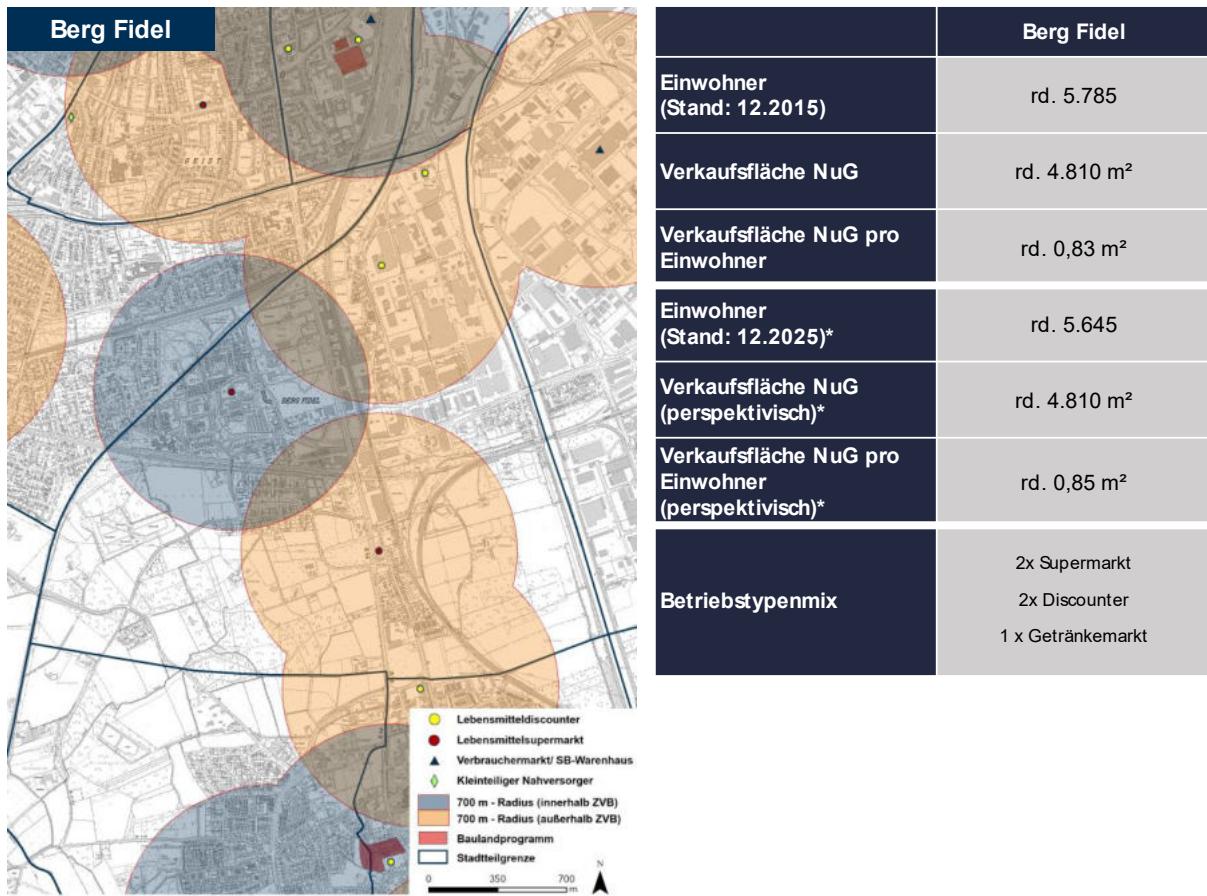
Name ZVB/Lage	Planung	VKF-Zuwachs (in m ²)
City/ Innenstadt (A)	Lebensmittelmarkt	rd. 250
Stadtbezirkszentrum Kinderhaus – Idenbrockplatz (B_1)	Erweiterung Aldi	rd. 150
Stadtbezirkszentrum Hansaring/Osmo (B_4)	Erweiterung Rewe Verbrauchermarkt Lebensmitteldiscounter Getränkemarkt Drogeriefachmarkt Apotheke	rd. 5.500
Stadtbezirkszentrum Hiltrup-Mitte (B_6)	Verbrauchermarkt*	rd. 1.900
Stadtbezirkszentrum Gievenbeck – Roxeler Straße (B_8)	Marktkauf – Erweiterung Lebensmittel-VKF	rd. 700
Stadtteilzentrum Coerde (C1_1)	Erweiterung Edeka Erweiterung Aldi Drogeriefachmarkt	rd. 1.700
Stadtteilzentrum Wolbecker Straße (westlich) (C1_4) - Bahnhof-Ostseite -	Lebensmittelmarkt	rd. 1.000
Stadtteilzentrum Gremendorf – Albersloher Weg/ Yorkkaserne (C1_7)	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter Drogeriefachmarkt	rd. 4.000
Stadtteilzentrum Albachten (C1_11)	Erweiterung Netto	rd. 400
Nahversorgungszentrum Sprakel (C2_1)	Erweiterungsoption Edeka	rd. 500
Nahversorgungszentrum Mauritz Ost – Mondstraße (C2_3)	Erweiterung Edeka	rd. 600
Nahversorgungszentrum Wolbeck – Münsterstraße (C2_4)	Erweiterung Aldi Erweiterung K+K	rd. 1.000
Nahversorgungszentrum Aaseestadt (C2_7)	Erweiterung Edeka	rd. 500
Nahversorgungslage Coerde – Kiesekampweg (neu) (D_3)	Lebensmittelmarkt	rd. 800 bis 1.000
Nahversorgungslage Metzer Straße/Elsässer Straße (D_7)	Erweiterung Rewe	rd. 300
Nahversorgungslage Hoher Heckenweg (D_5)	Lebensmittelmarkt	rd. 1.000
Nahversorgungslage Nienberge – Waltruper Weg (D_17)	Erweiterungsoption Edeka	rd. 500

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage Stadt Münster 2016; überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten; *bereits im Januar 2017 realisiert.

7.2.3 Nahversorgungsstrukturen in den Außenstadtteilen

Im Folgenden werden die Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die räumliche Nahversorgungsstruktur für die Außenstadtteile Münsters überblicksartig dargestellt. Dabei werden vor dem Hintergrund einer gezielten und nachfragegerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Außenstadtteilen die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025, die geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen gemäß Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1) sowie die in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben in Münster (vgl. Tabelle 20) in der Analyse berücksichtigt. Die daraus abgeleiteten Bewertungen auf Stadtteilebene sind als strategische Einschätzungen der jeweiligen Perspektiven in der Nahversorgung zu verstehen.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Berg Fidel (Stadtbezirk Hiltrup)

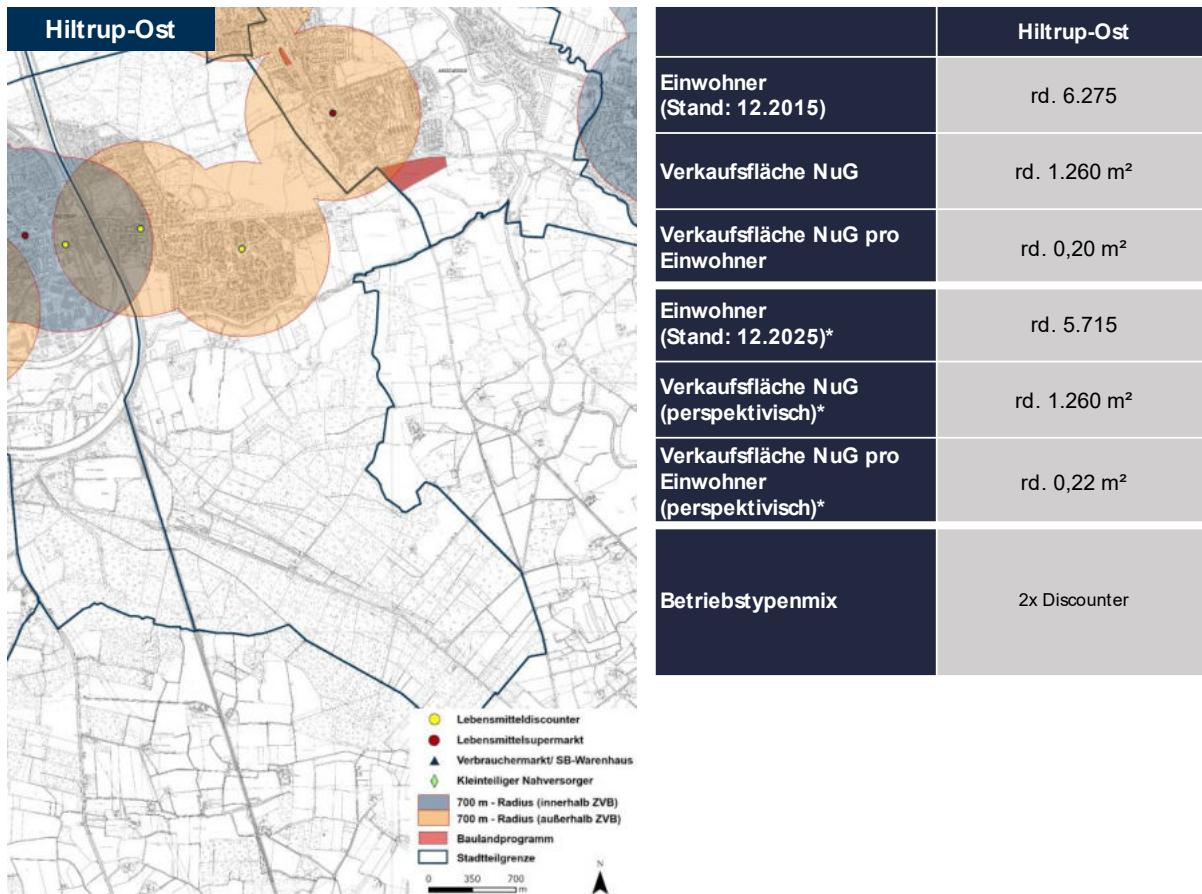


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Berg Fidel wird die fußläufige Nahversorgung in erster Linie durch den im Zentrum gelegenen Lebensmittelmarkt (nah&frisch) sichergestellt. Dagegen leisten die Lebensmittel-discounter im Norden des Stadtteils aufgrund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage nur einen stark eingeschränkten Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung und richten ihr Angebot vielmehr an Autokunden. Auch die beiden strukturprägenden Getränkemärkte (Hammer Straße und Geister Landweg) liegen an autokundenorientierten Standorten außerhalb der Wohngebiete. Demzufolge sind die Angaben zur quantitativen Nahversorgung in Berg Fidel zu relativieren. So verfügt der Stadtteil gegenwärtig zwar insgesamt betrachtet über eine deutlich überdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung (rd. 0,83 m² VKF NuG/EW). Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verortung (integrierte/nicht integrierte Lage) der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln zeigt sich jedoch, dass nur rd. 27 % der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich integrierter Lage verortet sind. Damit einhergehend beläuft

sich die quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung in integrierter Lage auf nur rd. 0,22 m² VKF NuG/EW. Diese Ausstattungswerte sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Schließung des K&K-Marktes an der Straße Hohe Geest weiter gesunken. In erster Linie sind daher zur Sicherung und wenn möglich Stärkung der quantitativen Ausstattungswerte in den Wohnsiedlungsbereichen Erweiterungen dezentraler Nahversorgungsstandorte zu vermeiden, die das Zentrum von Berg Fidel schwächen könnten. Darüber hinaus ist eine Verlagerung der nicht integrierten, strukturprägenden Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierte Lagebereiche anzustreben.

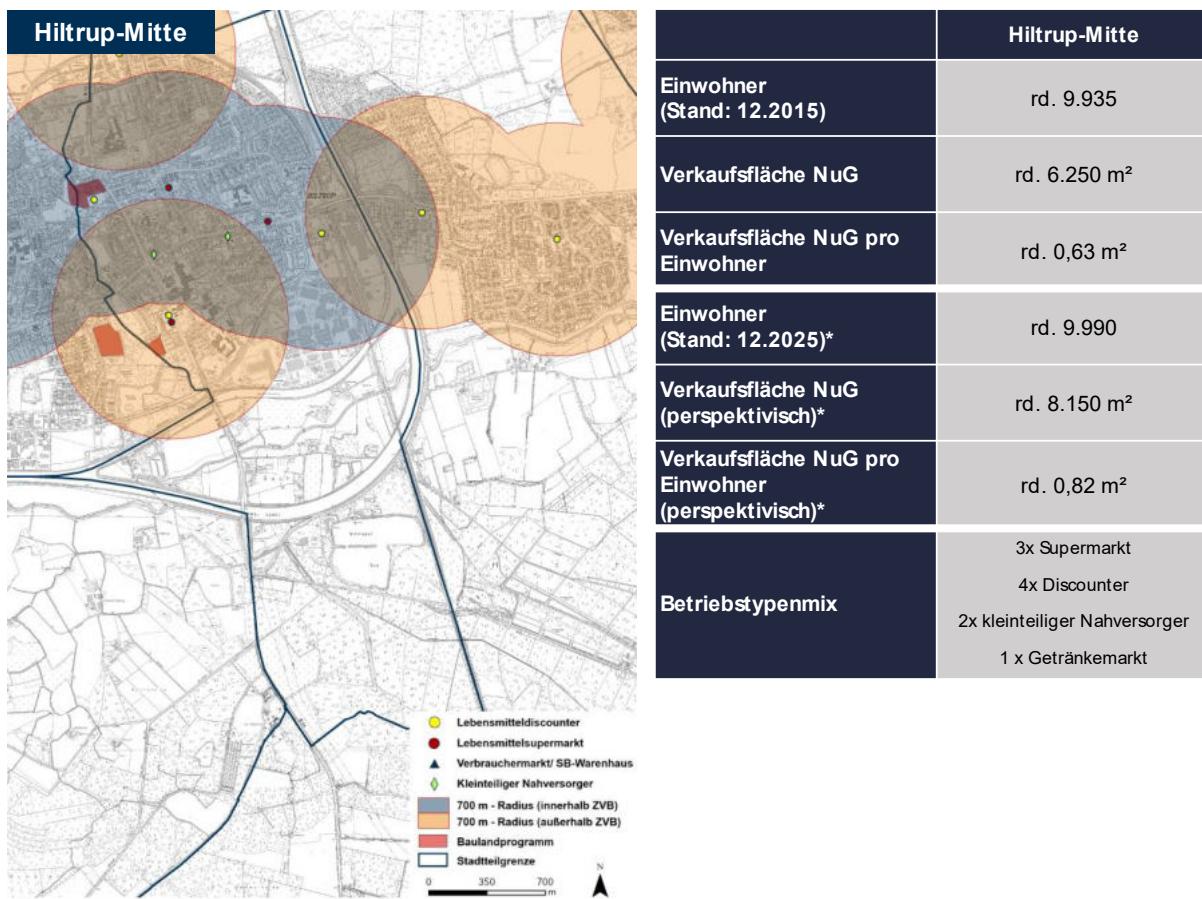
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hiltrup-Ost (Stadtbezirk Hiltrup)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Hiltrup-Ost wird gegenwärtig durch zwei Lebensmittelmitteldiscounter eine nahezu flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt. Allerdings ist der Betriebstypenmix aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelvollsortimenters aktuell nicht als ausgewogen zu bewerten. Hinsichtlich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich, dass der Stadtteil Hiltrup-Ost sowohl aktuell als auch perspektivisch über eine deutlich unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung verfügt. Vor diesem Hintergrund gilt es, unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung (vgl. Kapitel 7.3) die quantitative und qualitative Nahversorgung im Stadtteil Hiltrup-Ost zu optimieren.

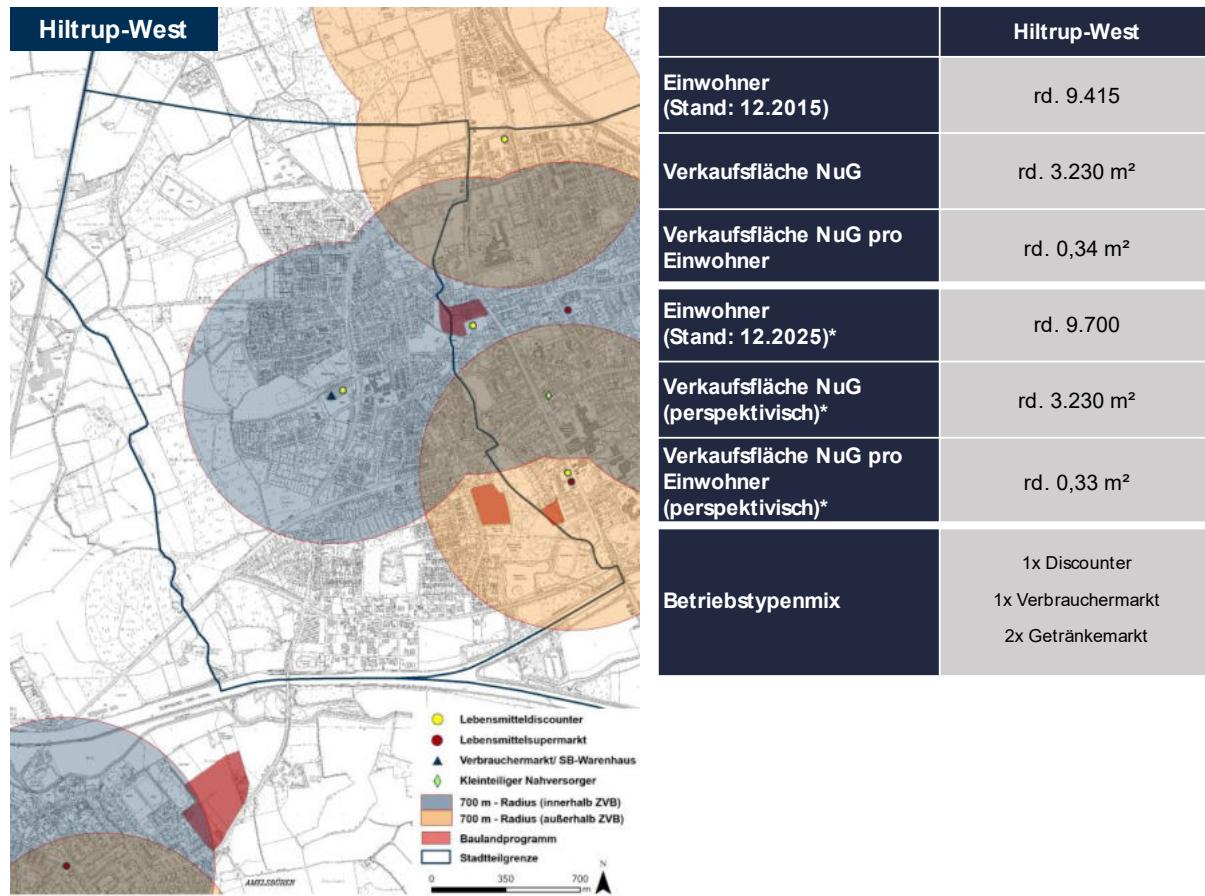
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hiltrup-Mitte (Stadtbezirk Hiltrup)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Hiltrup-Mitte besteht sowohl aktuell als auch perspektivisch eine als positiv zu bewertende räumliche, quantitative und qualitative Nahversorgung. Das Nahversorgungsangebot wird sich zudem durch die im Januar 2017 erfolgte Eröffnung des Lebensmittelmarktes am Bahnhof Hiltrup weiter verbessern.

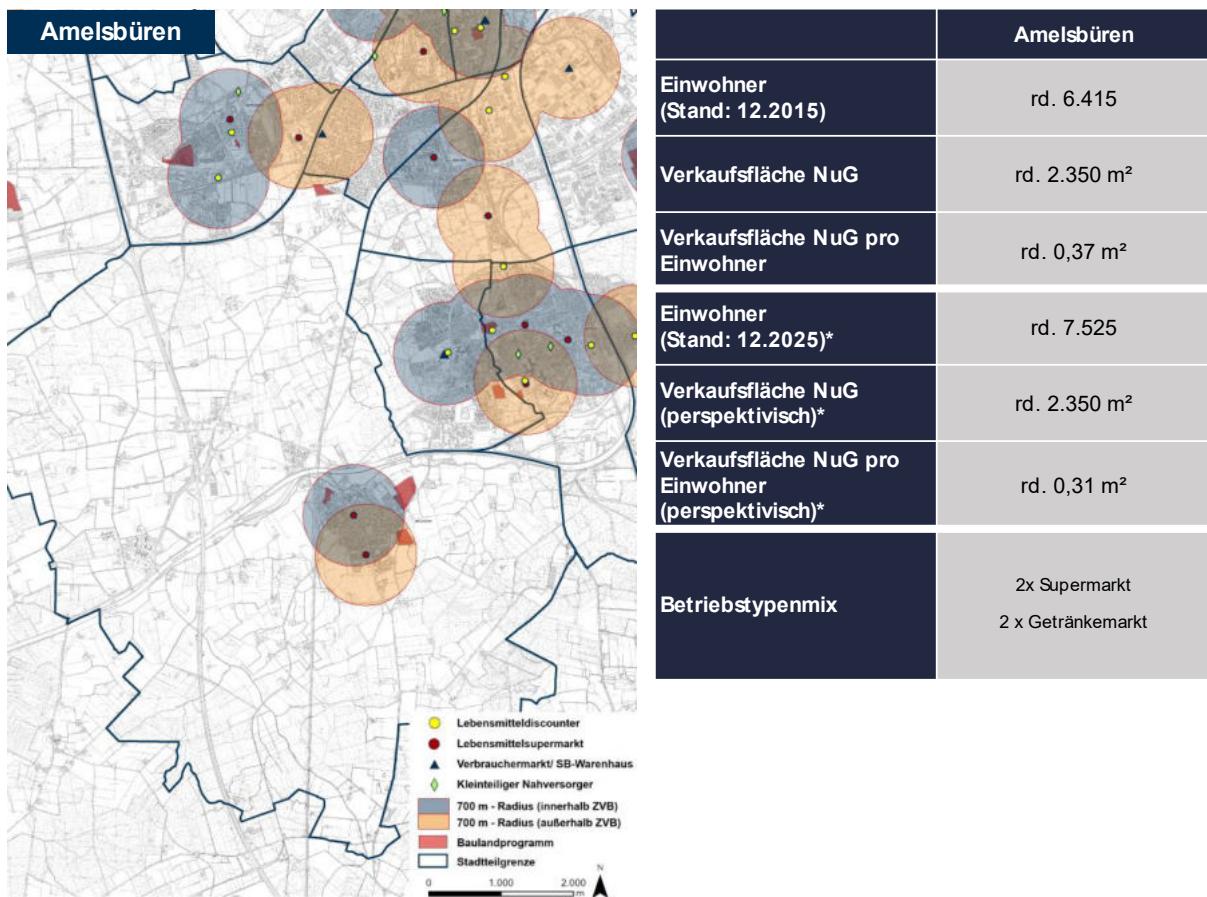
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Hiltrup-West (Stadtbezirk Hiltrup)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Hiltrup-West wird gegenwärtig keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. So besteht insbesondere im Süden und Norden eine Versorgungslücke im Bereich der wohnnahen Grundversorgung. Zudem besteht im Stadtteil aktuell als auch perspektivisch eine unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die qualitative Nahversorgung (Betriebstypenmix) ist durch das Vorhandensein eines Verbrauchermarktes und eines Lebensmitteldiscounters dagegen ausgewogen. Im Ergebnis wird trotz der bestehenden Versorgungslücke und der unterdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht empfohlen. Vielmehr gilt es, die bestehenden Lebensmittelmarkte vor dem Hintergrund der Zentrenstärkung zu sichern und gemäß ihrer Versorgungsfunktion bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Amelsbüren (Stadtbezirk Hiltrup)

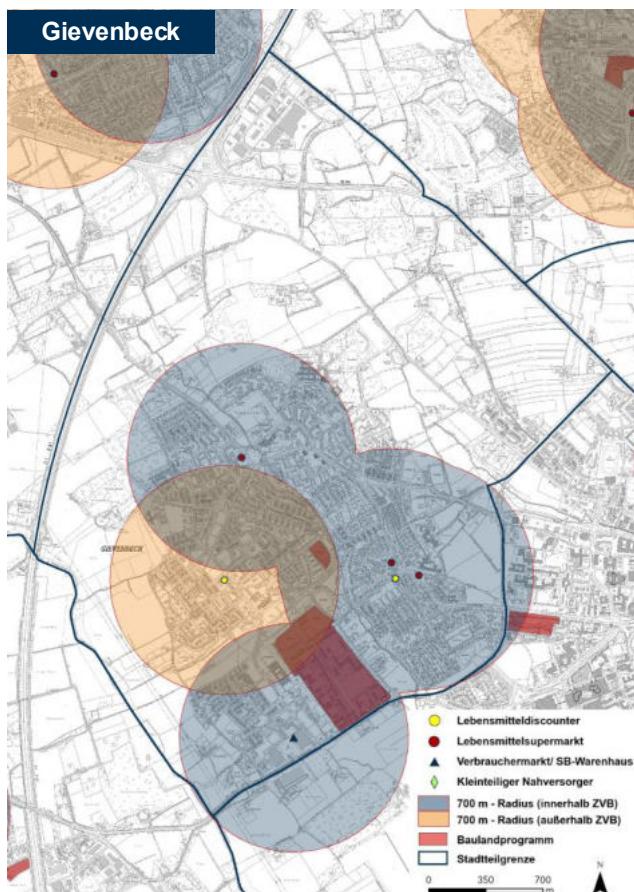


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Amelsbüren wird durch die bestehenden Lebensmittelsupermärkte eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt. Im Zuge der in Rede stehenden Wohnbauentwicklungsmaßnahmen der Stadt Münster wird perspektivisch ein geplanter Wohnsiedlungsbereich im Osten des Hauptsiedlungsbereiches (nördlich der Straße Am Dornbusch) allerdings zum Großteil nicht fußläufig nahversorgt sein. Aus der fußläufigen Unterversorgung dieses geplanten Wohnsiedlungsbereiches ergibt sich allerdings kein Handlungserfordernis, da davon auszugehen ist, dass dieser Siedlungsbereich insbesondere durch die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil mitversorgt wird. Die weiteren Baulandflächen befinden sich innerhalb der Versorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich gegenwärtig als leicht unterdurchschnittlich dar und wird aufgrund der künftigen Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil weiter abnehmen. Der Betriebstypenmix ist aufgrund des Fehlens eines Lebensmitteldiscounters als nicht ausgewogen zu bewerten.

Aufgrund der Analyseergebnisse ist im Stadtteil Amelsbüren somit insbesondere eine Verbesserung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung anzustreben. Angesichts dessen gilt es, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich zu sichern und gemäß seiner Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gievenbeck (Stadtbezirk West)

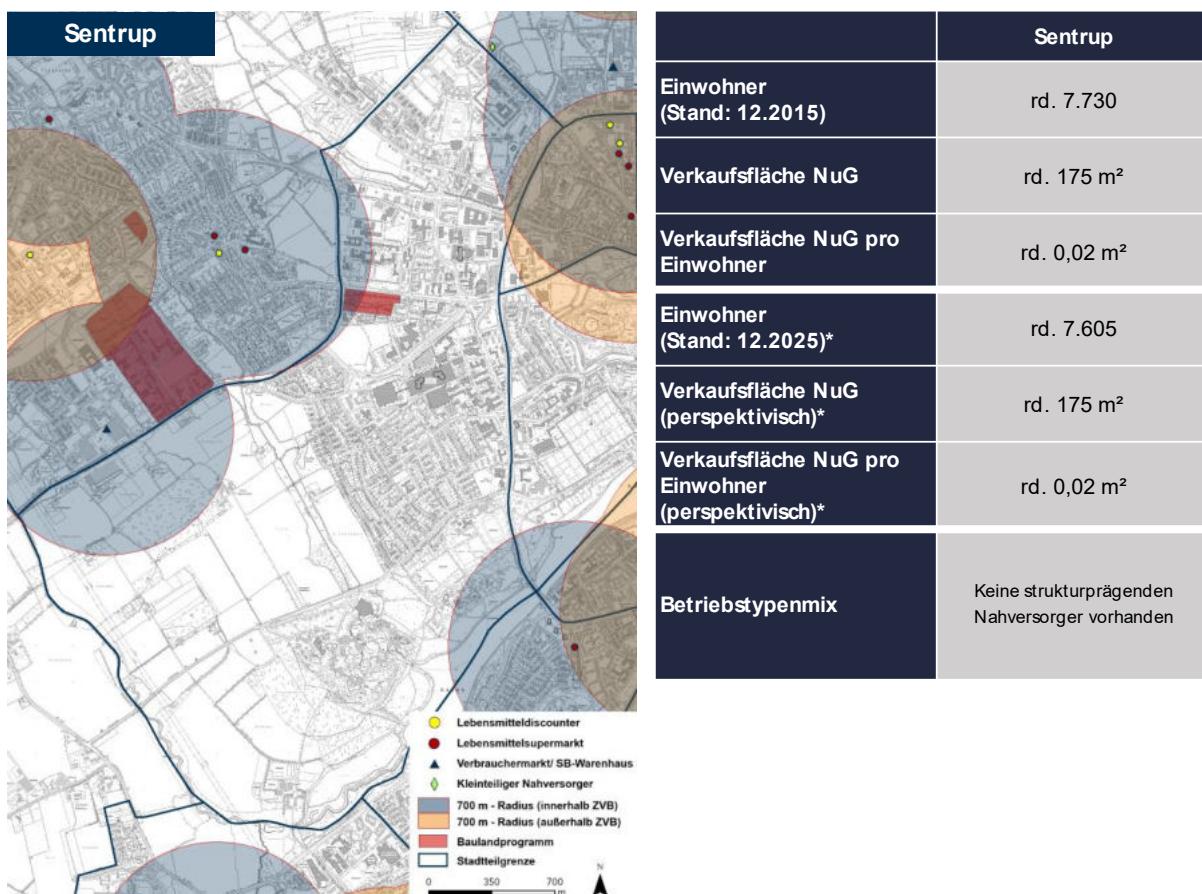


	Gievenbeck
Einwohner (Stand: 12.2015)	rd. 21.825
Verkaufsfläche NuG	rd. 7.500 m ²
Verkaufsfläche NuG pro Einwohner	rd. 0,34 m ²
Einwohner (Stand: 12.2025)*	rd. 24.375
Verkaufsfläche NuG (perspektivisch)*	rd. 8.200 m ²
Verkaufsfläche NuG pro Einwohner (perspektivisch)*	rd. 0,34 m ²
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> 3x Supermarkt 2x Discounter 1x Verbrauchermarkt 1 x Getränkemarkt

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Gievenbeck wird aktuell als auch perspektivisch (unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen) eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Auch die qualitative Nahversorgung ist angesichts der bestehenden strukturprägenden Lebensmittelanbieter als positiv zu bewerten. Dagegen ist die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowohl aktuell als auch perspektivisch unterdurchschnittlich. Zur Verbesserung der quantitativen Ausstattungswerte ist vor dem Hintergrund der Zentrenstärkung eine an der Versorgungsfunktion orientierte Weiterentwicklung der Lebensmittelmärkte vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils zu empfehlen. Hierzu trägt die beabsichtigte Erweiterung der Lebensmittelverkaufsfläche des Selbstbedienungswarenhauses im Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße bei.

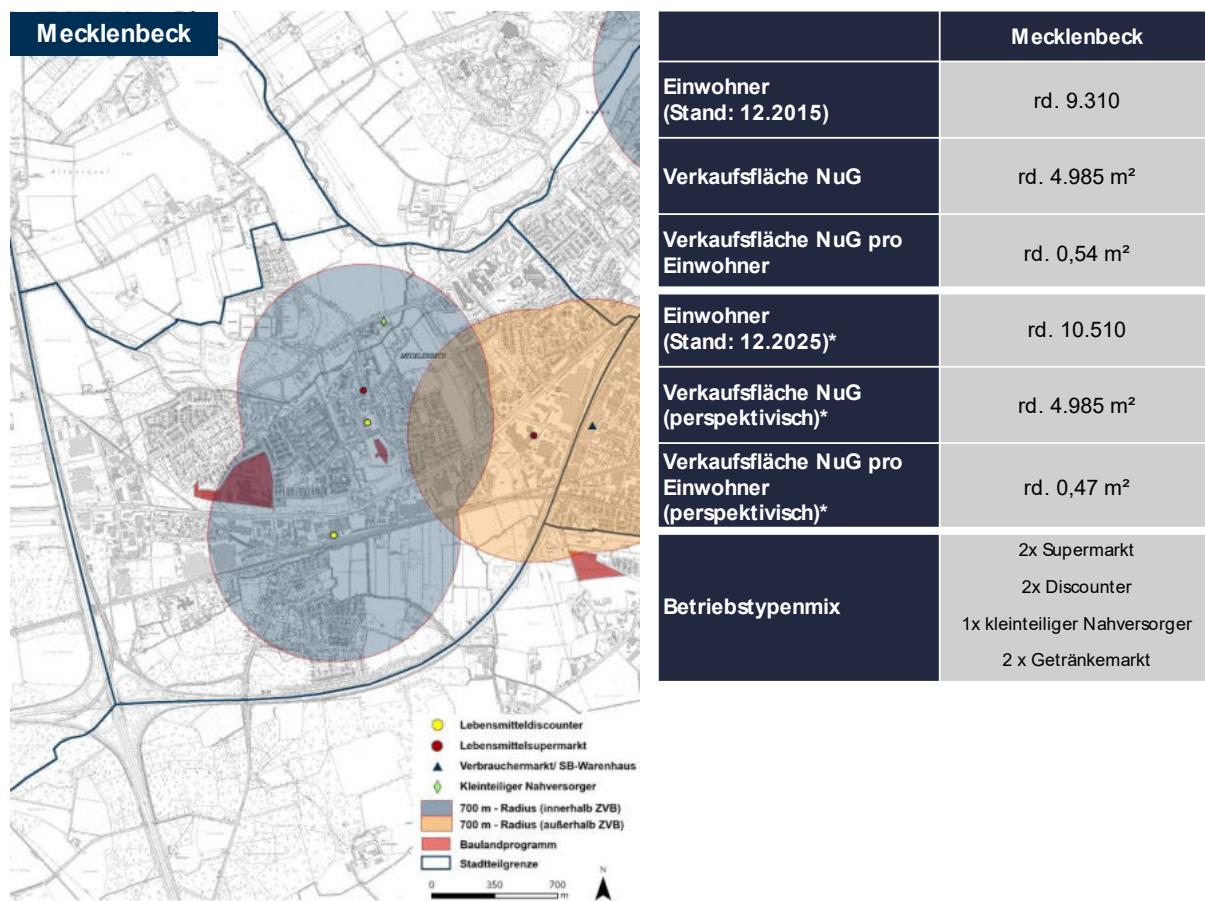
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Sentrup (Stadtbezirk West)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Sentrup sind gegenwärtig keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter angesiedelt. Einen gewissen Beitrag zur örtlichen Nahversorgung leisten einige kleinteilige Angebote an der Waldeyerstraße, darunter Ali's mini Markt. Somit bestehen sowohl in der räumlichen als auch in der quantitativen und qualitativen Nahversorgung erhebliche Defizite im Stadtteil. Dem dadurch herleitbaren Entwicklungsbedarf im Stadtteil Sentrup wird, neben der Ausweisung der bereits bestehenden Nahversorgungslage Sentrup - Schmeddingstraße/Waldeyerstraße durch die Festlegung der neuen Nahversorgungslagen Sentrup - Von-Esmarch-Straße und Austermannstraße, in nachfragegerechter und räumlicher Hinsicht im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gezielt Rechnung getragen.

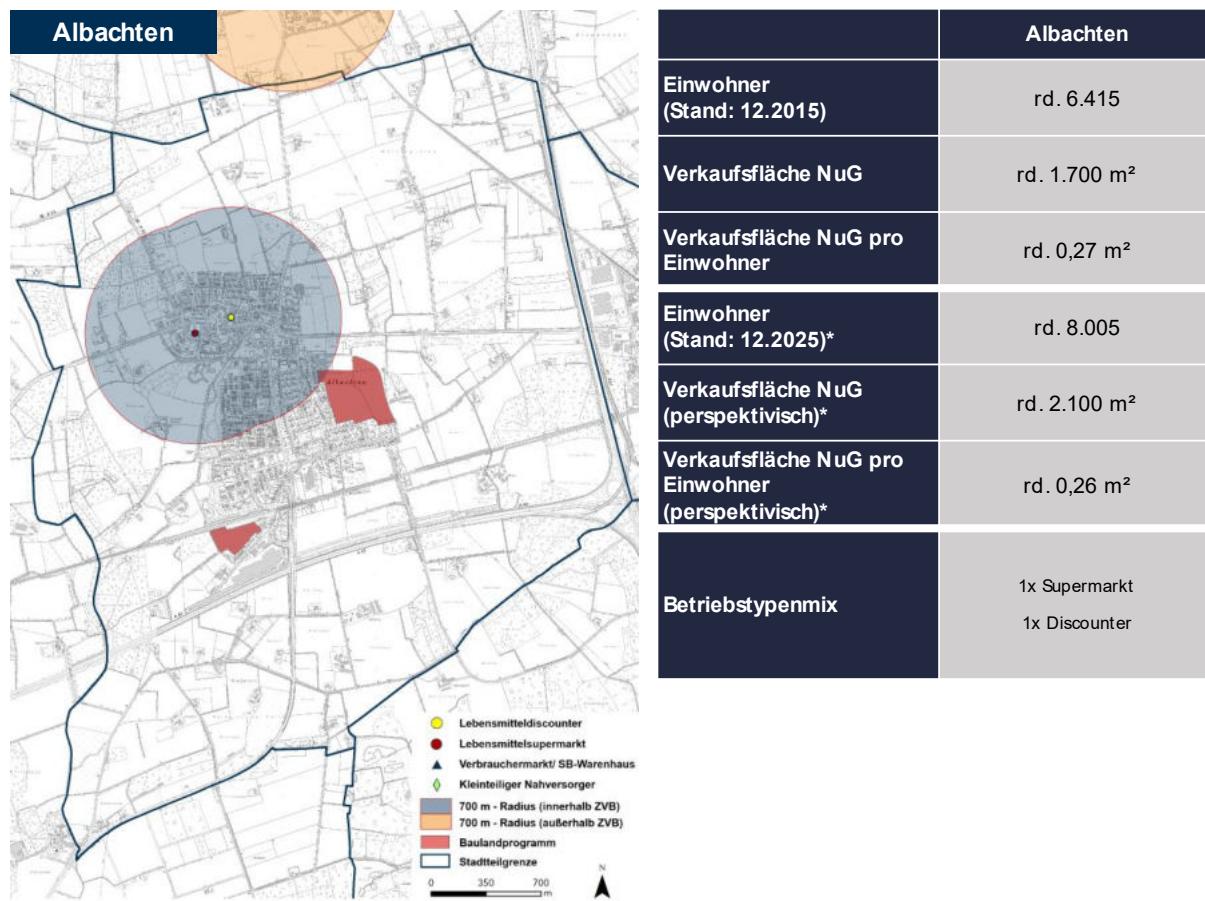
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mecklenbeck (Stadtbezirk West)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Mecklenbeck ist der Großteil der Wohnsiedlungsgebiete fußläufig nahversorgt. Allerdings sind im Norden und insbesondere im Westen Siedlungsbereiche auszumachen, in denen eine fußläufige Nahversorgung aktuell nicht gegeben ist. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt gegenwärtig und auch perspektivisch über dem Durchschnitt. Der Betriebstypenmix im Stadtteil ist als ausgewogen zu bewerten. Angesichts der quantitativen und qualitativen Ausstattungs-kennziffern und vor dem Hintergrund, dass auch die geplanten Wohnsiedlungsbereiche innerhalb der Versorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte liegen, ist ein akuter Handlungsdruck nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass die fußläufig unversorgten Siedlungsbereiche insbesondere durch die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil mitversorgt werden. Ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für die Ansiedlung eines zusätzlichen marktgängigen Lebensmittelmarktes erscheint vor dem Hintergrund der aktuell schon überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung nicht realistisch.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Albachten (Stadtbezirk West)

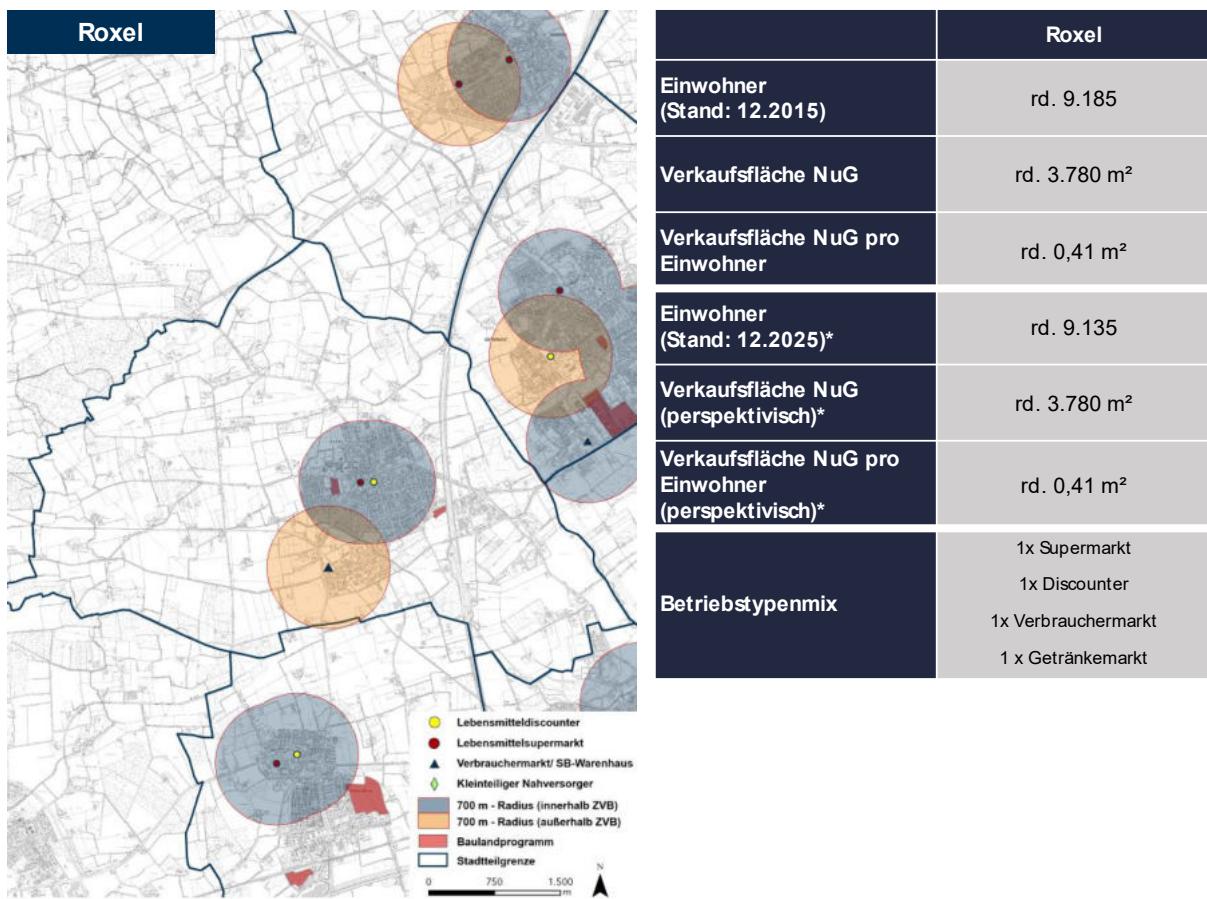


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

In Albachten wird aufgrund einer Versorgungslücke im Süden des Stadtteils gegenwärtig keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Auch die in Rede stehenden Wohngebietsentwicklungen werden nicht durch die bestehenden Lebensmittelmärkte fußläufig mitversorgt. Zudem besteht im Stadtteil aktuell als auch zukünftig eine unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die qualitative Nahversorgung (Betriebstypenmix) ist durch das Vorhandensein eines Lebensmittelsupermarktes und eines Lebensmitteldiscounters dagegen ausgewogen. Demnach besteht insgesamt ein Handlungsbedarf, wonach eine Verbesserung der quantitativen und räumlichen Nahversorgung anzustreben ist. Eine Verbesserung des Nahversorgungsangebotes ist durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Stadtteilzentrum an der Dülmener Straße absehbar. Zudem kann vor dem Hintergrund der geplanten Wohngebietsentwicklungen und der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Süden des Stadtteils eine

Option darstellen, sofern dieses städtebaulich und raumordnerisch verträglich und möglich ist (Verträglichkeitsnachweis erforderlich).

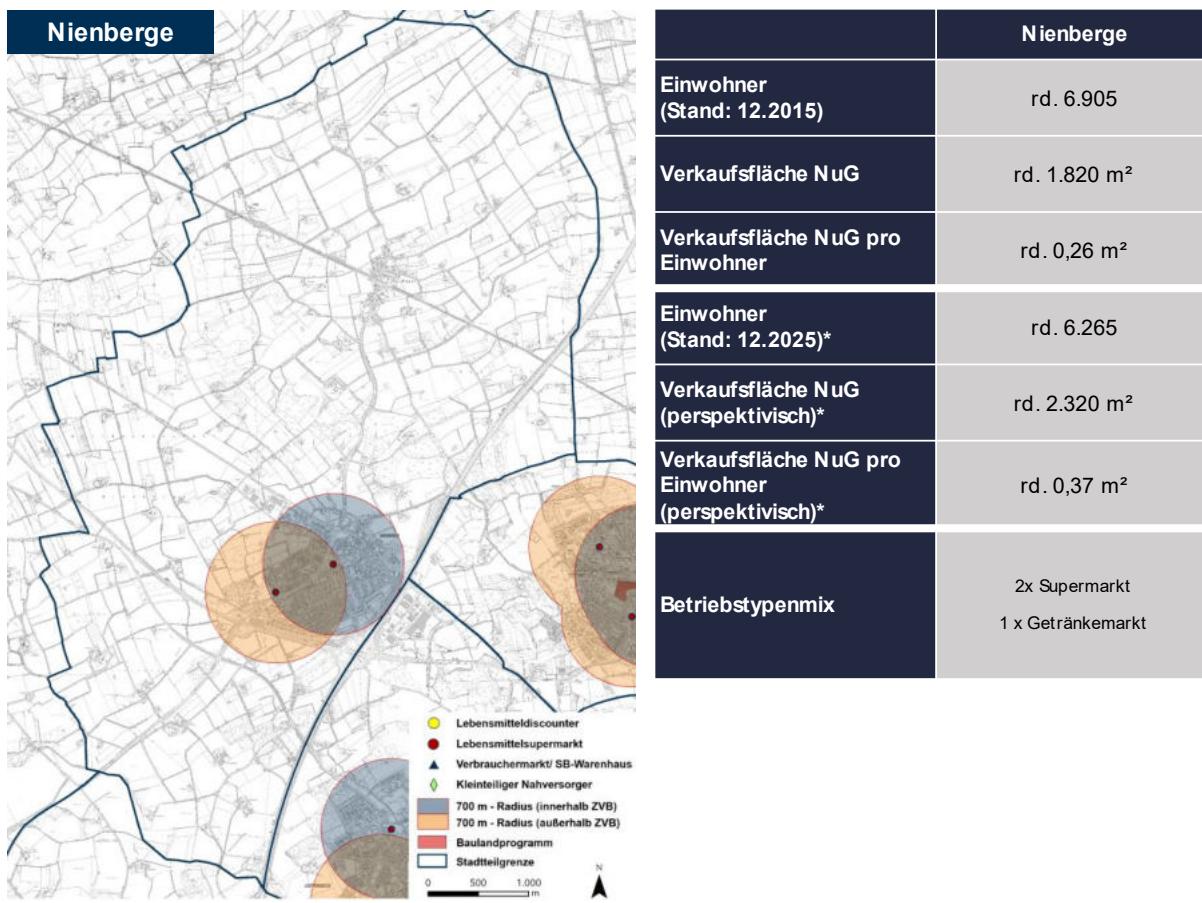
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Roxel (Stadtbezirk West)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Roxel besteht sowohl aktuell als auch künftig eine angemessene räumliche, quantitative und qualitative Nahversorgung. Die rechnerisch gute Versorgungssituation relativiert sich allerdings vor dem Hintergrund der dezentralen, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Wohnsiedlungsstrukturen des Stadtteils gelegenen, fußläufig nicht erreichbaren Standortsituation des Vollsortimenters im Gewerbegebiet Nottulner Landweg. Umso mehr ist eine Sicherung und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich anzustreben.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Nienberge (Stadtbezirk West)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Nienberge wird durch die angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelanbieter eine nahezu flächendeckende Nahversorgung gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich gegenwärtig als unterdurchschnittlich dar, kann sich jedoch bei Realisierung der Erweiterungsoption des Edeka-Marktes verbessern. Der Betriebstypenmix ist aufgrund des Fehlens eines Lebensmitteldiscounters als nicht ausgewogen zu bewerten. Zur Verbesserung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung ist vor dem Hintergrund der Zentrenstärkung eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils empfehlenswert. Zudem kann die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches nördlich der Altenberger Straße langfristig eine Option zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes darstellen.

Nachfolgend erfolgt eine Erläuterung und städtebauliche Begründung zur Erweiterung des ZVB Stadtteilzentrum Nienberge:

Für Nienberge besteht das Ziel, den ZVB an der Sebastianstraße/Altenberger Straße gemäß der ausgewiesenen Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum zu sichern und weiterzuentwickeln. Die gegebene Funktionsvielfalt im ZVB von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen soll erhalten und gestärkt sowie vorhandene Leerstände mit zentrenrelevanten Nutzungen wiederbelegt werden. Ergänzt wird die Versorgungsfunktion des ZVB durch die im südlichen Siedlungsteil von Nienberge ausgewiesene Nahversorgungslage des Edeka-Marktes am Waltruper Weg. Zur dauerhaften Bestandssicherung ist für diesen, aufgrund der geringen Verkaufsfläche langfristig nicht mehr marktfähigen Betrieb, im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine begrenzte Erweiterungs-option ausgewiesen.

Die beiden strukturprägenden Vollsortiment-Supermärkte im Stadtteil (der K&K-Markt im ZVB und der Edeka-Markt in der Nahversorgungslage) gewährleisten eine nahezu flächen-deckende, fußläufig erreichbare (700 Meter Radius) Nahversorgung für alle Wohngebiete in Nienberge (ohne Häger). Allerdings ist der Betriebstypenmix aufgrund des Fehlens eines Discountangebotes infolge der Schließung des Netto-Marktes an der Sebastianstraße im Oktober 2015 unausgewogen. Ebenso ist die quantitative Versorgung mit Lebensmittelangeboten im gesamtstädtischen und auch bundesdurchschnittlichen Vergleich unterdurchschnittlich.

Diese Nahversorgungssituation ist unter Status-Quo-Gesichtspunkten, und – perspektivisch – mit Blick auf die derzeit nicht abschließend geklärte zukünftige Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung in Nienberge und Häger (Wohnsiedlungsflächenkonzept/Planungswerkstatt 2030) nicht zufriedenstellend.

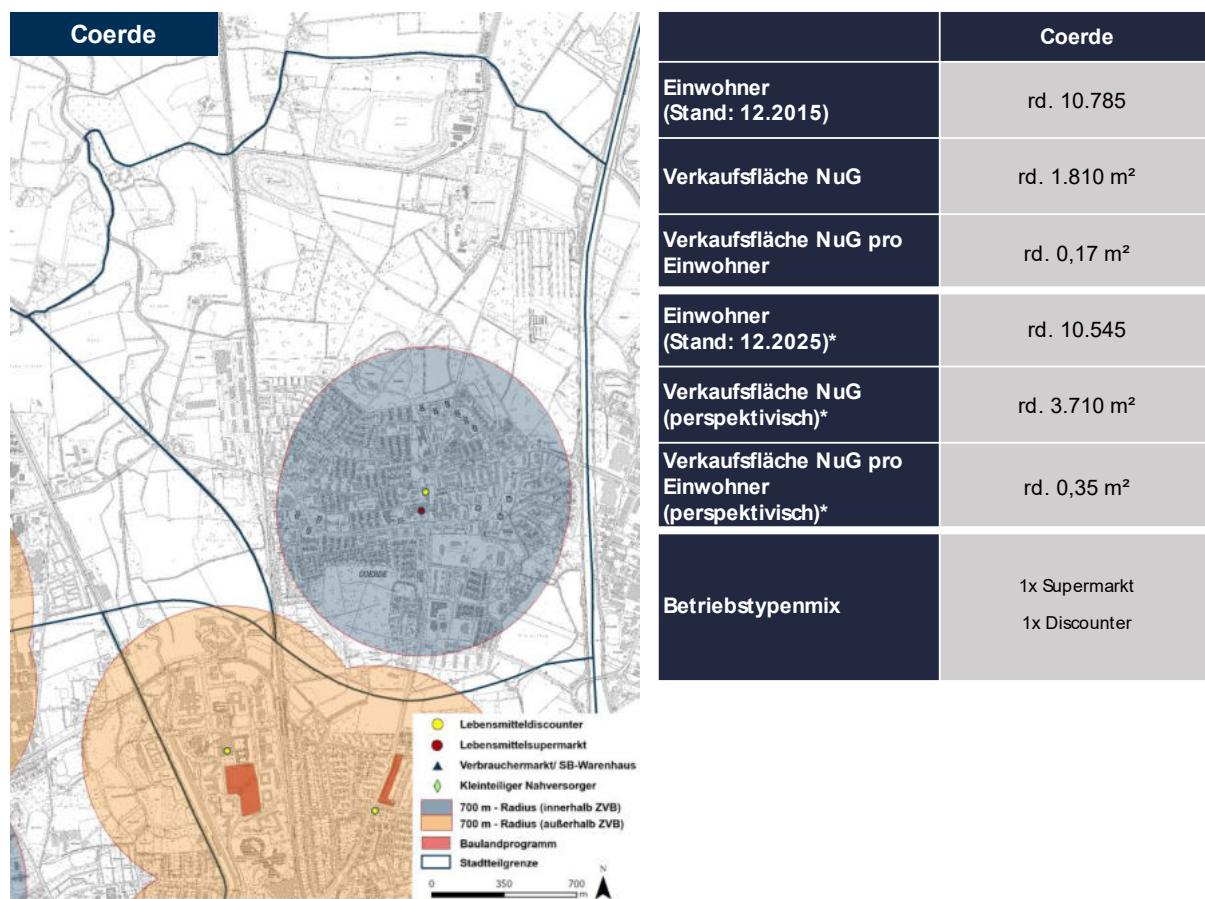
Zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgung sowie zur dauerhaften Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung im südlichen Siedlungsteil von Nienberge kann die mögliche Erweiterung des Edeka-Marktes am Waltruper Weg einen Beitrag leisten. Dies gilt ebenso für die wünschenswerte Stärkung der Angebotsstrukturen innerhalb des bestehenden ZVB, z. B. durch die Wiedernutzung leer stehender Ladenlokale. Insbesondere für den flächenintensiven Nahversorgungseinzelhandel sind allerdings aufgrund der gegebenen kleinteiligen Nutzungsstrukturen innerhalb des vollständig bebauten ZVB umfangreiche Erweiterungen (z. B. für den K&K-Markt) oder gar marktgängige, großflächige Neuansiedlungen nicht möglich. Auch alternative städtebaulich integrierte Standorte für die Ansiedlung eines weiteren zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes in Nienberge sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurde vor Jahren verwaltungsseitig z. B. die westlich der Hülshoffstraße gelegene Freifläche des Vögedingplatzes intensiv geprüft. Städtebaulich-strukturell und vor dem Hintergrund der Standortanforderungen der Betreiber stellte sich eine Aktivierung dieser Fläche für Einzelhandelszwecke allerdings als nicht machbar dar.

Vor diesem Hintergrund stellt die Erweiterung des ZVB nördlich der Altenberger Straße eine begründete Option zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes dar. Durch die unmit-

telbare Anknüpfung an die bestehende Abgrenzung des ZVB nördlich der Altenberger Straße mit dem dort bereits vorhandenen Funktionsgefüge von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomieangeboten (z. B. Reitsportfachgeschäft, Getränkemarkt, Fachgeschäft Wohnen & Lifestyle, Fahrschule, Pizzeria) ist die Erweiterung städtebaulich-funktional und strukturell sinnvoll und vertretbar. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes auf diesem Areal, vorzugsweise eines Lebensmitteldiscounters als Ersatz des ausgeschiedenen Netto-Marktes, könnte zur Verbesserung des Betriebstypenmix im Stadtteil und zur Attraktivierung der Angebotsstrukturen des ZVB beitragen. Dadurch könnte aus dem Stadtteil insbesondere nach Altenberge und Gievenbeck abfließende Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zurückgebunden werden. Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für einen weiteren Lebensmittelmarkt in Nienberge ist rechnerisch gegeben. Zudem ist der Erweiterungsstandort für die Einwohner aus dem Siedlungsteil Häger, der über keine eigenen strukturprägenden Versorgungsangebote verfügt, für alle Verkehrsarten günstig zu erreichen.

Eine planungsrechtliche Aktivierung der Erweiterungsfläche ist allerdings in Abhängigkeit von der in Klärung befindlichen zukünftigen Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Stadtteil zu sehen (möglicher Einwohner- und Kaufkraftzuwachs). Ebenso wäre die Dimensionierung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächengröße für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im späteren Verfahren, u. a. in angemessener Relation zu den bereits bestehenden Vollsortiment-Supermärkten, zu bestimmen. Ein Anspruch Dritter auf Umsetzung der Entwicklungsoption durch Schaffung des zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Planungsrechts besteht nicht.

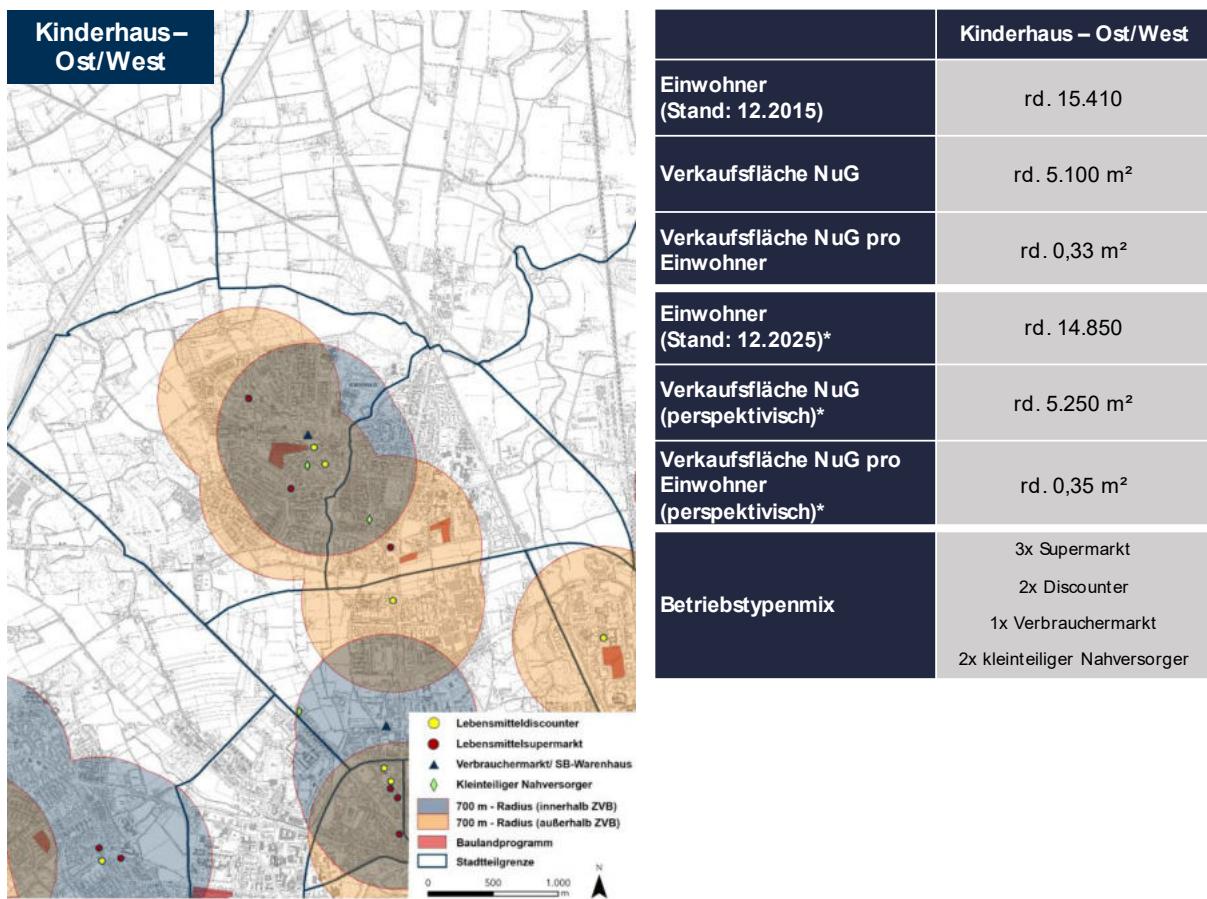
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Coerde (Stadtbezirk Nord)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Coerde besteht gegenwärtig eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Der Betriebstypenmix stellt sich aufgrund des Vorhandenseins eines Lebensmittelsupermarktes und eines Lebensmitteldiscounters als ausgewogen dar und ist demnach als positiv zu bewerten. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen. Im Zuge geplanter Nahversorgungsvorhaben wird sich die quantitative Nahversorgung im Stadtteil Coerde perspektivisch jedoch signifikant verbessern. Im Falle der Realisierung der geplanten Nahversorgungsvorhaben Hamannplatz und Kiesekampweg sind weitere Maßnahmen zur Optimierung der Nahversorgung, die über die Bestandssicherung der dann bestehenden Lebensmittel Märkte hinausgehen, nicht zu empfehlen.

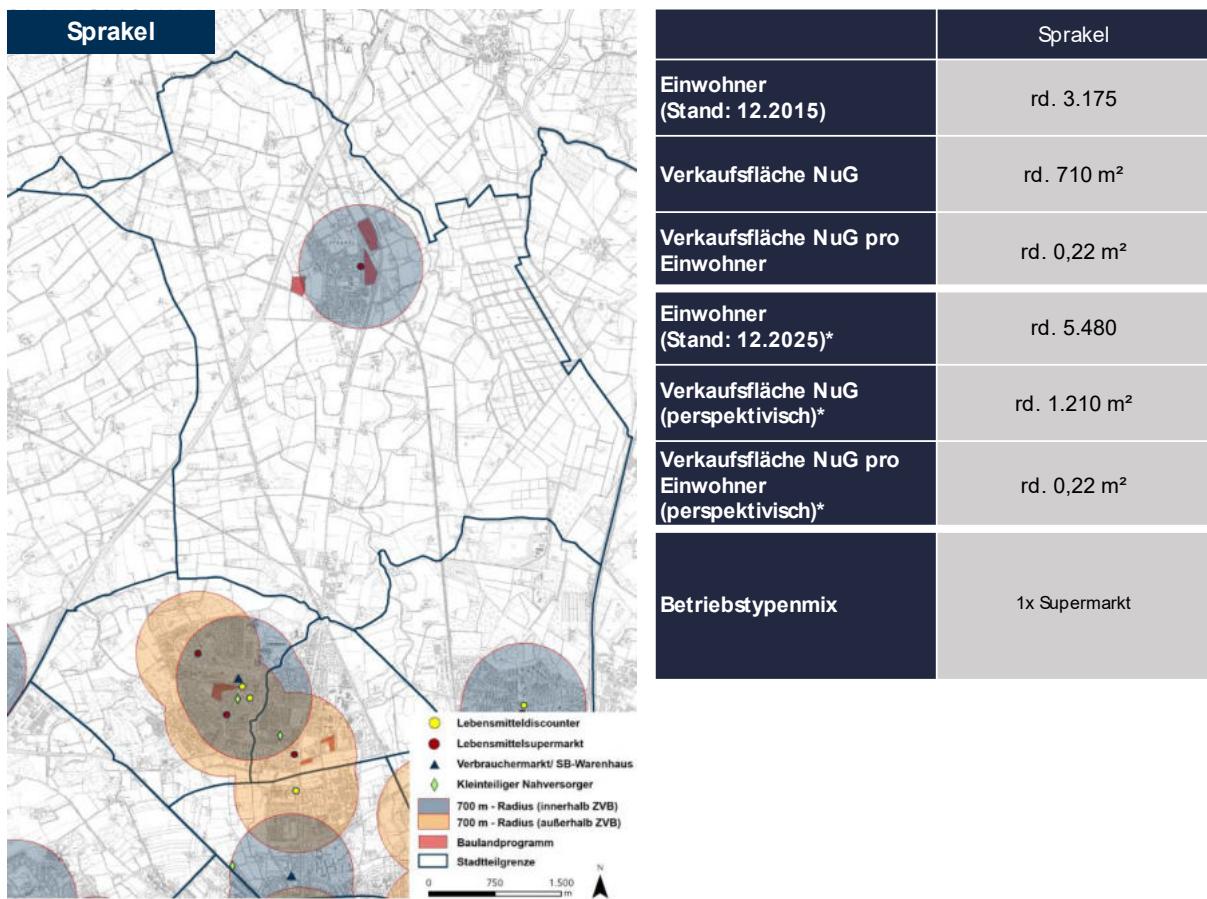
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Kinderhaus – Ost/West (Stadtbezirk Nord)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Mit Ausnahme eines Bereiches im Norden wird im Stadtteil Kinderhaus (Ost und West) aktuell eine überwiegend flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Auch die geplanten Wohnsiedlungsbereiche werden durch die bestehenden Lebensmittel Märkte fußläufig versorgt. Der Betriebstypenmix im Stadtteil ist als angemessen zu bewerten. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt dagegen sowohl gegenwärtig als auch perspektivisch unter dem Durchschnitt. Angesichts dessen gilt es, die bestehenden Lebensmittel Märkte insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und gemäß ihrer Versorgungsfunktion bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Einen Beitrag hierzu leistet die aktuelle Erweiterung des Aldi-Marktes in die Fläche der ehemaligen Schlecker-Filiale.

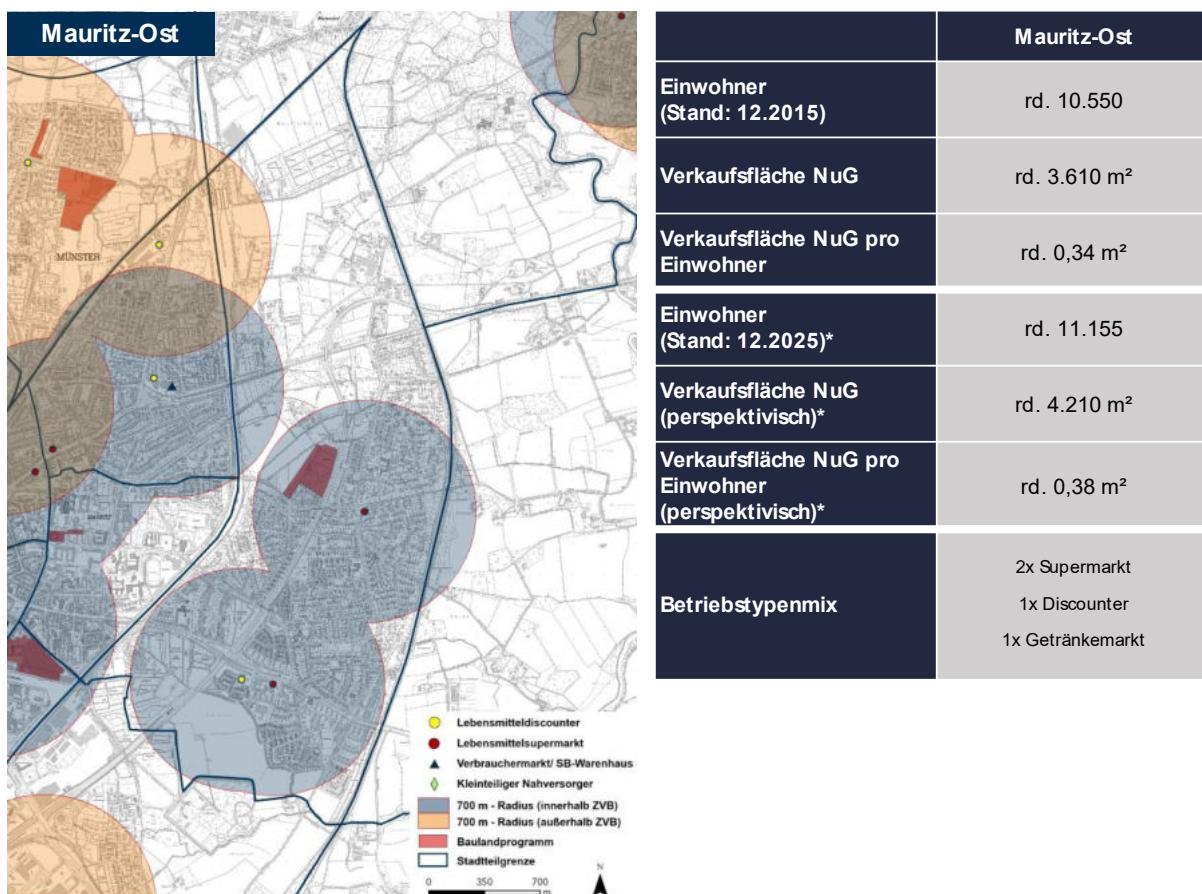
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Sprakel (Stadtbezirk Nord)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Sprakel besteht zur Zeit eine flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Perspektivisch wird jedoch die geplante Wohngebietsentwicklung im Westen des Hauptsiedlungsbereiches von Sprakel nicht gänzlich im Versorgungsradius der bestehendes Lebensmittelmarktes liegen. Daraus lässt sich jedoch kein Entwicklungsbedarf ableiten, da es realistisch ist, dass dieser Siedlungsbereich vorrangig durch den im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Lebensmittelsupermarkt mitversorgt wird. Allerdings bestehen im Stadtteil Defizite in der quantitativen und qualitativen Nahversorgung. Demnach erscheint auch vor dem Hintergrund des signifikanten Einwohnerzuwachses eine gezielte und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung empfehlenswert. Zur Stärkung des Zentrums ist hierzu vorrangig der zentrale Versorgungsbereich in Sprakel zu sichern und gemäß seiner Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Die Optionen zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Sprakeler Straße und zur Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsangebote im Bereich Böckmannplatz kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

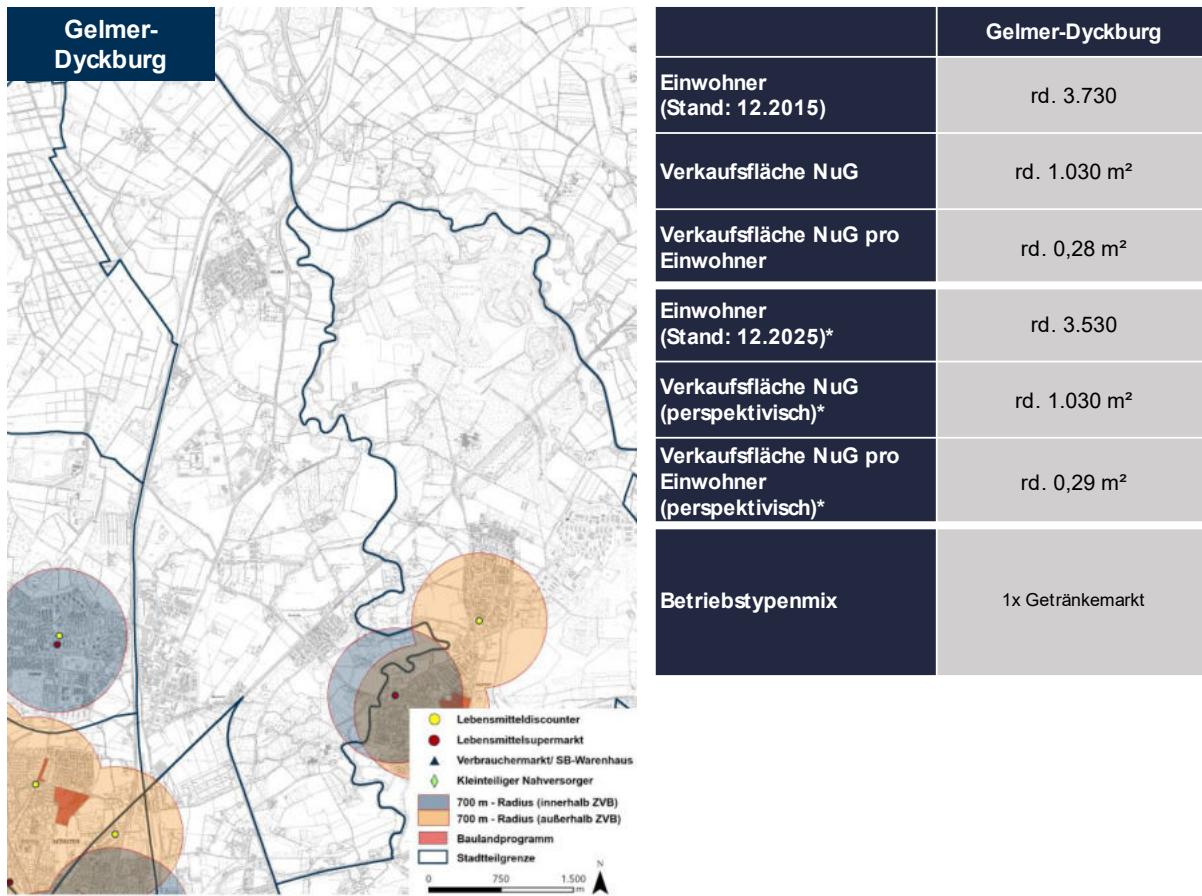
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Mauritz-Ost (Stadtbezirk Ost)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Mauritz-Ost besteht auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohnraumentwicklung eine angemessene räumliche Nahversorgung. Der Betriebstypenmix stellt sich angesichts der bestehenden Lebensmittel Märkte als ausgewogen dar. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als unterdurchschnittlich einzuordnen. Im Rahmen eines beabsichtigten Nahversorgungsvorhabens besteht jedoch die Möglichkeit zur Verbesserung der quantitativen Nahversorgung im Stadtteil. Im Falle der Realisierung dieses Vorhabens sind weitere Maßnahmen zur Optimierung der Nahversorgung, die über die Bestandssicherung der bestehenden Lebensmittel Märkte hinausgehen, nicht empfehlenswert.

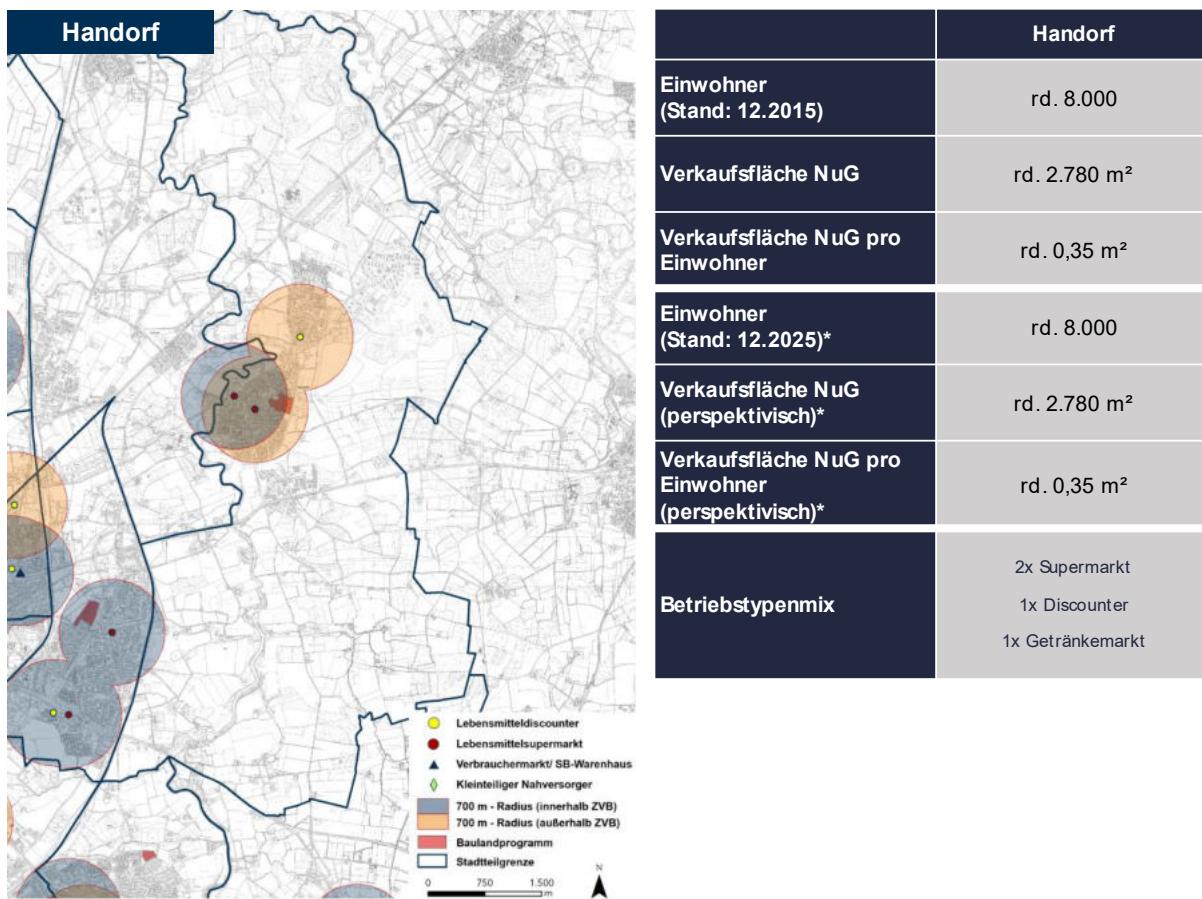
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gelmer-Dyckburg (Stadtbezirk Ost)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Gelmer-Dyckburg sind mit Ausnahme eines Getränkemarktes, der allerdings fernab der eigentlichen Siedlungslage im Gewerbegebiet an der Königsberger Straße liegt, aktuell keine strukturprägenden Lebensmittel Märkte angesiedelt. Einen gewissen Beitrag für die örtliche Nahversorgung leistet der Gelmer Markt, der sich mit seinem Sortiment auf die Grundbedarfe der lokalen Bevölkerung eingestellt hat. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und geringen Mantelbevölkerung (Kernort Gelmer mit rd. 1.500 Einwohner sowie weitere, vom Kernort des Stadtteils abgesetzte Siedlungsbereiche/Bauernschaften) erscheint jedoch die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes wenig realistisch.

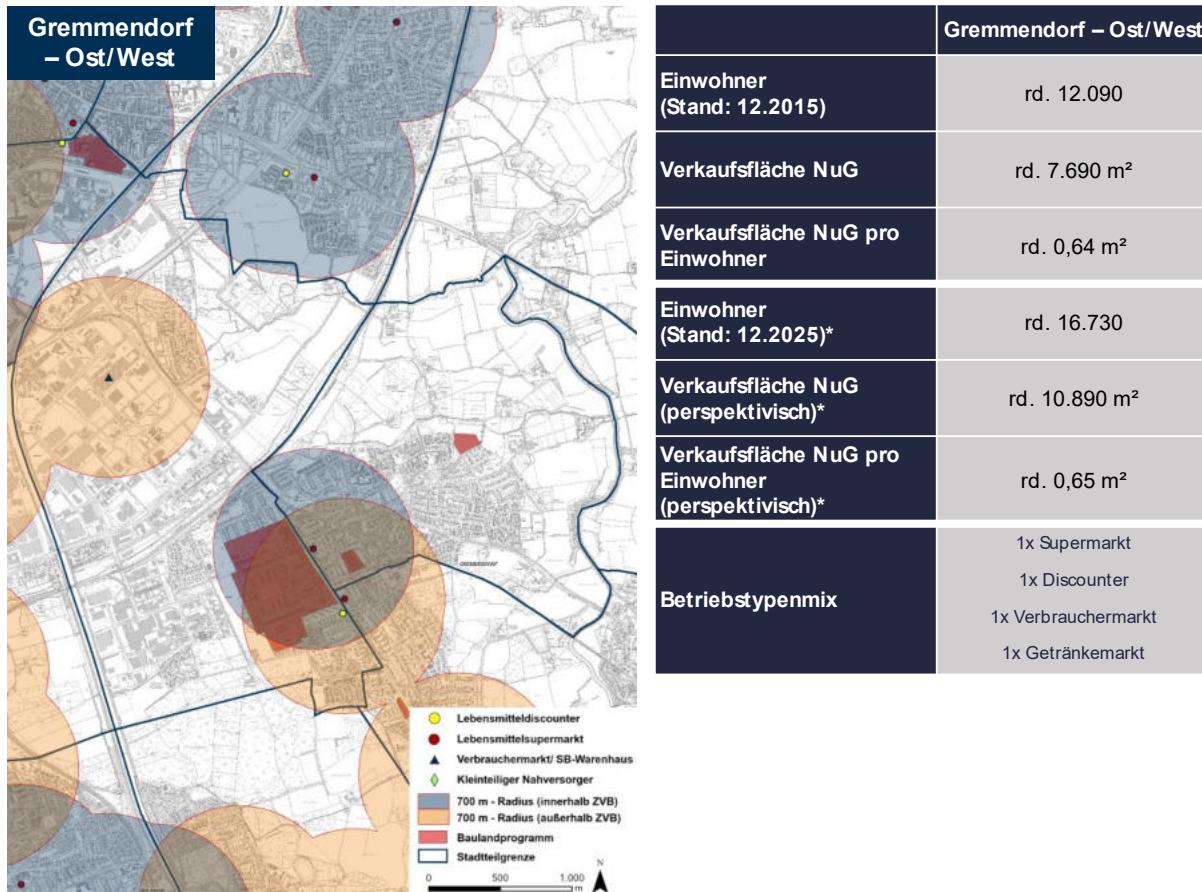
Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Handorf (Stadtbezirk Ost)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Handorf wird aktuell eine überwiegend flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Auch der geplante Wohnsiedlungsbereich wird durch die bestehenden Lebensmittelmärkte fußläufig versorgt. Allerdings bestehen im Norden des Kernortes Wohnbereiche ohne fußläufige Nahversorgung. Der Betriebstypenmix im Stadtteil ist als angemessen zu bewerten. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt gegenwärtig und perspektivisch unter dem Durchschnitt. Im Ergebnis wird trotz der bestehenden Versorgungslücke und der unterdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungslagen nicht empfohlen. Vielmehr gilt es, die bestehenden Lebensmittelmärkte zu sichern und gemäß ihrer Versorgungsfunktion bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Gremmendorf Ost/West (Stadtbezirk Südost)

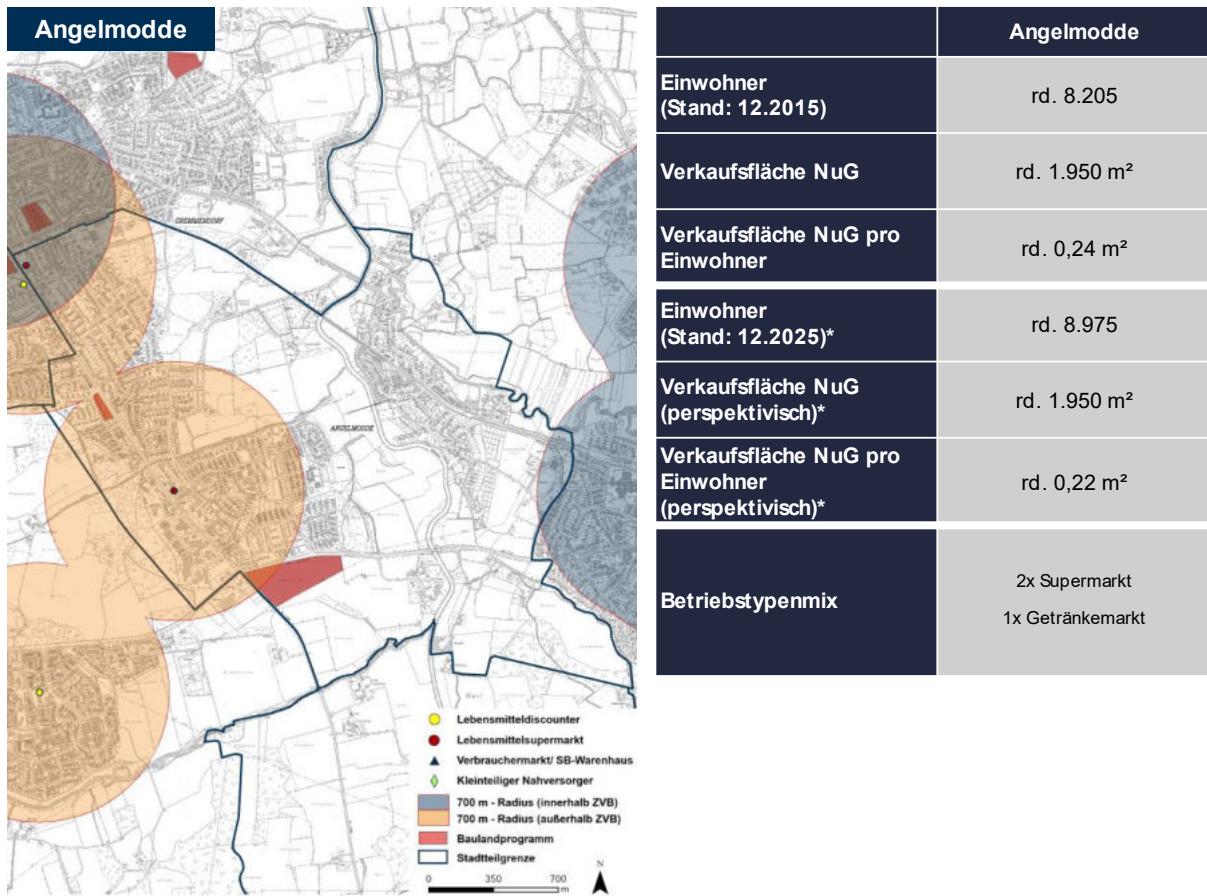


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Gremmendorf (Ost und West) wird gegenwärtig keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt, da der östlich gelegne Siedlungsbereich mit mehr als 2.000 Einwohnern nicht durch die Versorgungsradien der wohnortnahen Grundversorgungsstandorte erfasst wird. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt gegenwärtig und perspektivisch deutlich über dem Durchschnitt. Allerdings ist diese Situation maßgeblich auf das Vorhandensein des Selbstbedienungswarenhauses Marktkauf mit großflächigem Grundversorgungsangebot im Gewerbegebiet Laddenheide zurückzuführen. Dieser Markt richtet sein Angebot jedoch nahezu ausschließlich an die autoorientierte Kundschaft. Der Betriebstypenmix im Stadtteil ist als angemessen zu bewerten. Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung der York-Kaserne mit der Ausweitung des Stadtteilzentrums inklusive Neuansiedlung moderner Nahversorgungsangebote wird sich die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in

Gremmendorf jedoch erheblich verbessern. Angesichts dieser Entwicklungsperspektive erscheint die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Osten des Stadtteils zur Schließung der dort vorhandenen räumlichen Versorgungslücke eher nicht realistisch. Vielmehr ist anzunehmen, dass der fußläufig unversorgte Siedlungsbereich vorrangig durch bestehende Lebensmittelmärkte im Stadtteil mitversorgt wird.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Angelmodde (Stadtbezirk Südost)

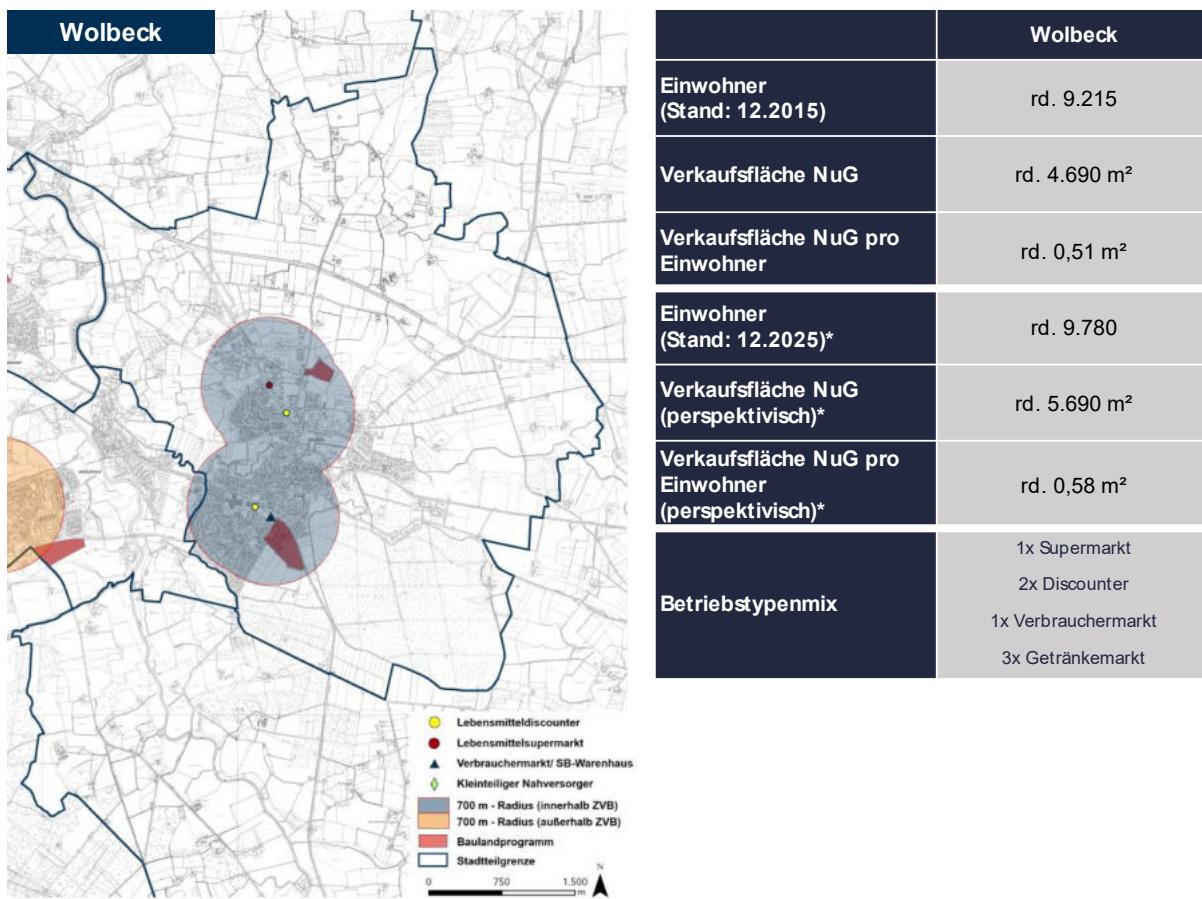


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

Im Stadtteil Angelmodde besteht zur Zeit keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Lediglich die Teilbereiche Angelmodde-West und eingeschränkt auch Angelmodde-Waldsiedlung, mit Ausnahme des östlichen Randbereichs, können als fußläufig nahversorgt gelten. Für Angelmodde-Dorf hingegen, das außerhalb der Naheinzugsbereiche von Grundversorgungsangeboten liegt, ist die Ansiedlung eines marktfähigen Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung (rd. 1.800 Einwohner) und der relativen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Wolbeck-Mitte wenig realistisch. Perspektivisch wird auch die geplante Wohngebietsentwicklung südlich der Hiltruper Straße nicht vollständig im Versorgungsradius der Lebensmittelmärkte liegen. Daraus lässt sich jedoch kein Handlungsbedarf ableiten, da anzunehmen ist, dass der geplante Siedlungsbereich vorrangig durch den nördlich gelegenen Lebensmittelsupermarkt (K&K) mitversorgt wird. Allerdings bestehen im Stadtteil sowohl aktuell als auch künftig Defizite in der quantitativen und qualitativen Nahversorgung, wonach auch vor dem Hintergrund des Einwohnerzuwachses eine

gezielte und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung empfehlenswert erscheint. Hierzu sind vorrangig die bestehenden Nahversorgungsstandorte im Stadtteil zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstruktur im Außenstadtteil Wolbeck (Stadtbezirk Südost)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; Stadt Münster: Baulandprogramm 2016 – 2025 (Stufe 1); Einwohnerzahlen: Stadt Münster; Kartengrundlage: Stadt Münster; *unter Berücksichtigung der Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 - 2025 und der in Planung befindlichen Nahversorgungsvorhaben (überschlägige Ermittlung der derzeit bekannten Bruttoverkaufsflächen in ca. Werten).

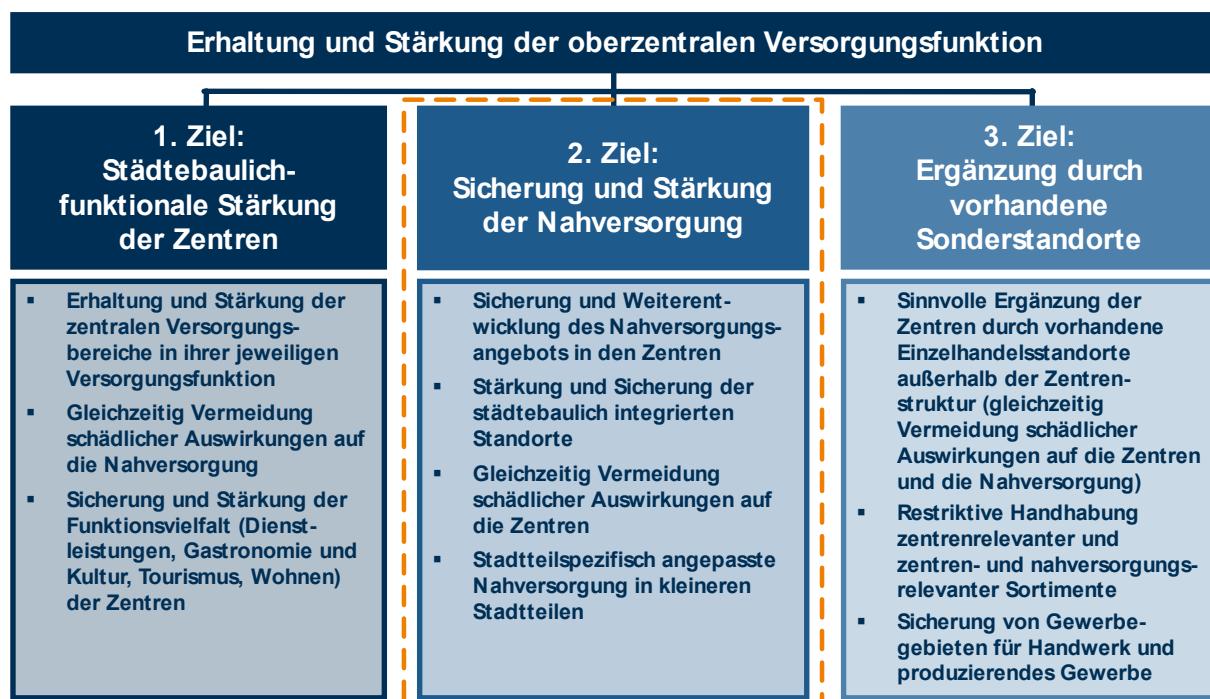
Im Stadtteil Wolbeck wird aktuell eine überwiegend flächendeckende fußläufige Nahversorgung bereitgestellt. Lediglich im Osten von Wolbeck besteht ein Siedlungsbereich, der aktuell nicht fußläufig nahversorgt wird. Das Einwohnerpotenzial reicht allerdings nicht aus, um in diesem Siedlungsbereich einen zusätzlichen Markt anzusiedeln. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist gegenwärtig sowie perspektivisch deutlich überdurchschnittlich. Auch der Betriebstypenmix kann als ausgewogen bewertet werden. Über die bereits geplanten Nahversorgungsvorhaben (Aldi und K&K) sind zusätzliche Maßnahmen, welche über die Bestandssicherung der bestehenden Lebensmittel Märkte hinausgehen, nicht zu empfehlen.

7.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Münster

Vor dem Hintergrund der dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Münster werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen.

Um Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Münster nachfolgenden Zielstellungen entsprechen, die sich an den bereits in Kapitel 5.2. erläuterten Zielen orientieren.

Abbildung 28: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

Oberstes Ziel ist es das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierbei ist auf die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 6 sowie auf die Entwicklungsleitsätze in Kapitel 10 hinzuweisen.

Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot an den städtebaulich integrierten Standorten zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Zentren oder die Nahversorgung auszuüben (vgl. nachfolgendes Bewertungs- und Prüfschema).

In den kleineren Stadtteilen ohne ausreichende Mantelbevölkerung für marktgerechte Nahversorgungsangebote soll es Ziel sein, eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung über alternative Anbieter (z. B. Kleinflächenkonzepte) bereitzustellen.

Es bedarf der Umsetzung der Entwicklungsziele in die Bauleitplanung, um an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu ermöglichen und an städtebaulich nicht geeigneten Standorten zu verhindern.

Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind zunächst darauf zu prüfen, wie sie sich auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich und auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche auswirken (u.a. fußläufige Versorgungssituation).

Für Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen eines Konformitätschecks das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden:

Abbildung 29: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

1. Prüfschritt:

i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i.d.R. bis zu 1.000 Meter fußläufig = rd. 700 Meter Radius, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens

2. Prüfschritt:

i.d.R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

3. Prüfschritt:

i.d.R. Sicherung oder Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität

Wenn überwiegend positiv, dann:

4. Prüfschritt:

Prüfung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i. d. R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmarkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss an einer ausgewiesenen Nahversorgungslage oder einem sonstigen städtebaulich integrierten Standort (Wohnsiedlungs-zusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten) liegen.

- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.
 - Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens: Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, sondern der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten abzugrenzen. Aus diesem Grund werden u.a. städtebauliche Barrieren, beispielsweise in Form von Bahnanlagen, Gewässern und stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, berücksichtigt, die eine Begrenzung des Nahbereichs begründen können. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftliniendistanz von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwagedistanz²¹ herangezogen werden. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Versorgungseinkaufes mit dem Fahrrad (vgl. Stadt Münster 2015: Bürgerumfrage 2015 - Zentrale Ergebnisse zu den Themenbereichen "Wohnen" und "Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil"; Stadt Münster 2013 – Verkehrsverhalten und Verkehrsmittelwahl der Münsteraner) können Nahversorgungsvorhaben in den Außenstadtteilen im Rahmen der Vorhabenbewertung individuell bewertet werden.

2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereich entspricht. Im Einzelfall gilt es jedoch auch hier die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche

²¹ Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008).

unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten abzugrenzen (siehe 1. Prüfschritt).

3. Prüfschritt: Sicherung oder Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Sicherung oder Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (zur Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringer Beitrag zur Sicherung oder Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung erzielt, da sich die fußläufigen Nahbereiche und damit die Absatzgebiete zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie eine möglichst flächendeckende Nahversorgung ggf. gefährden können. Zudem sollen solche ‚Koppelungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein. Im Einzelfall kann jedoch eine verbesserte Angebotsqualität u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes erreicht werden. Dieses gilt im Rahmen des 3. Prüfschrittes zu beachten.

4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens an einer ausgewiesenen Nahversorgungslage oder einem sonstigen städtebaulich integrierten Standort, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur bereits im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und

eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die yieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit keine Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept erzielt werden kann, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts bauleitplanerisch zu verhindern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

Das Prüfschema bildet damit eine wichtige Basis für eine Ersteinschätzung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Verträglichkeit eines Neuansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens. Es ersetzt jedoch keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

8 Konzept für ergänzende Standortbereiche

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Münster weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen, sog. Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte. Im Sinne einer funktionalen und gesamtstädtisch strukturverträglichen Aufgabenverteilung der Einzelhandelsstandorte und der übergeordneten Entwicklungsziele zur Einzelhandelsentwicklung in Münster (vgl. Kap. 5.2) sind Sonderstandorte grundsätzlich als Vorrangflächen für den *großflächigen* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Angebotsergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen bzw. eine geringere Flächenproduktivität aufweisen und in den zentralen Versorgungsbereichen nur bedingt bzw. gar nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- deren Angebote die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen.

Die planerische Befassung mit den Sonderstandorten trägt begünstigend dazu bei, dass

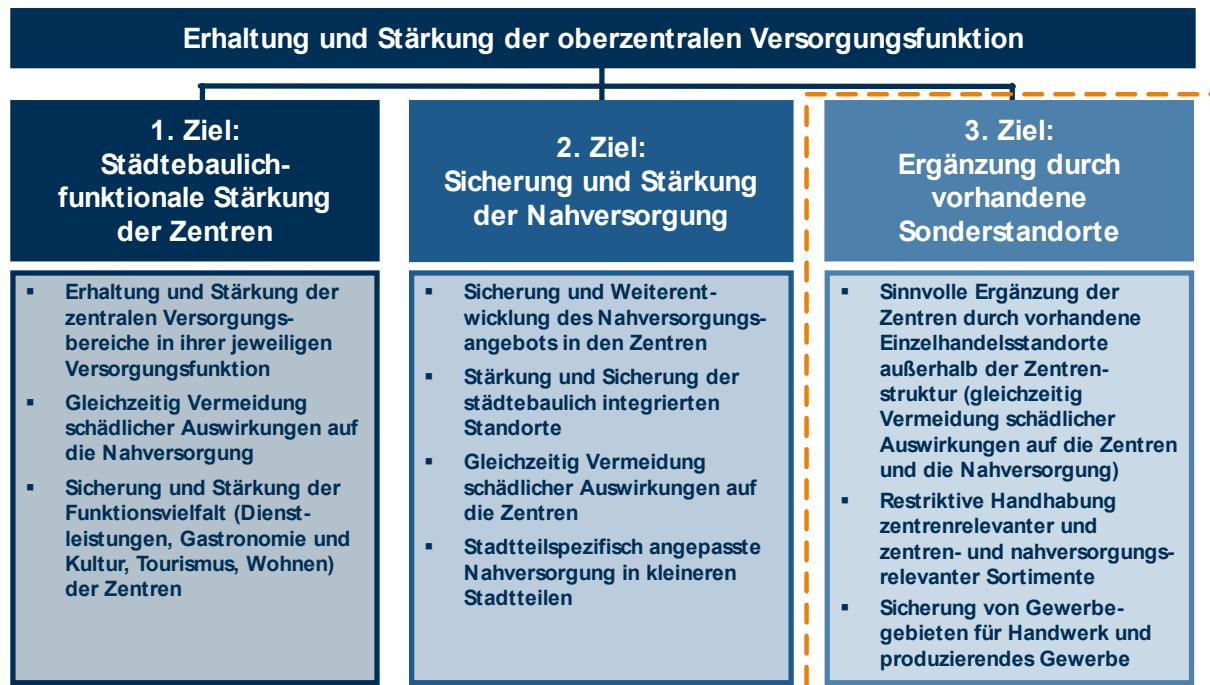
- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schlechend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen
- Gewerbe- und Industriegebiete für entsprechende Betriebe freigehalten und Freiräume gesichert werden können.

Handlungsempfehlungen und Entwicklungszielstellungen für die Sonderstandorte

Die Sonderstandorte sollten im Rahmen der Entwicklungsleitsätze (vgl. Kapitel 10) und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5.1.3) zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Allgemeinen jedoch auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist bei Ansied-

lungsbegehren an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren-relevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ auch in der City/Innenstadt oder den Stadtbereichszentren durchgeführt werden könnte. Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (bspw. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente) kann eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Abbildung 30: Sonderstandorte - Gesamtstädtische Entwicklungsziele



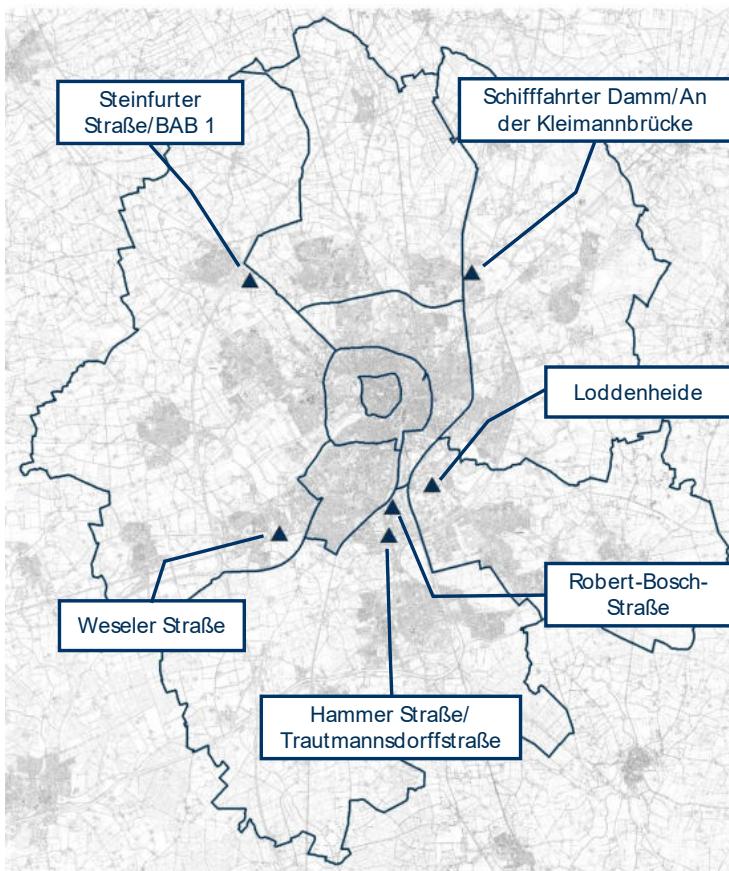
Quelle: Eigene Darstellung.

Um mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an den Sonderstandorten auszuschließen. Ebenso sollte ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten erfolgen. Entsprechende Empfehlungen sind dem Entwicklungsleitsatz IV (vgl. Kapitel 10) zu entnehmen. Um der Dynamik im Einzelhandel Rechnung zu tragen soll bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ein dynamischer Bestandschutz gewährt werden, welcher eine geringe Ausweitung der Betriebsstätten ermöglichen soll. Entsprechende Marktanpassungen sind im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich ihrer Verträglichkeit auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Münster hin zu überprüfen.

Sonderstandortkonzept

Für Münster werden mit den Sonderstandorten Schifffahrter Damm/An der Kleimann-brücke, Steinfurter Straße/BAB 1, Laddenheide, Hammer Straße/Trautmandsorfstraße, Weseler Straße und Robert-Bosch-Straße insgesamt sechs Sonderstandorte empfohlen. Im Gegensatz zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 werden die Standorte Mersmannstiege und Robert-Bosch-Straße/DEK im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung künftig nicht mehr als Sonderstandorte dargestellt, da diese Flächen für den großflächigen Einzelhandel nicht mehr benötigt werden und für diese Gebiete inzwischen entsprechend andere stadtplanerische Entwicklungsziele formuliert worden sind.

Abbildung 31: Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Münster



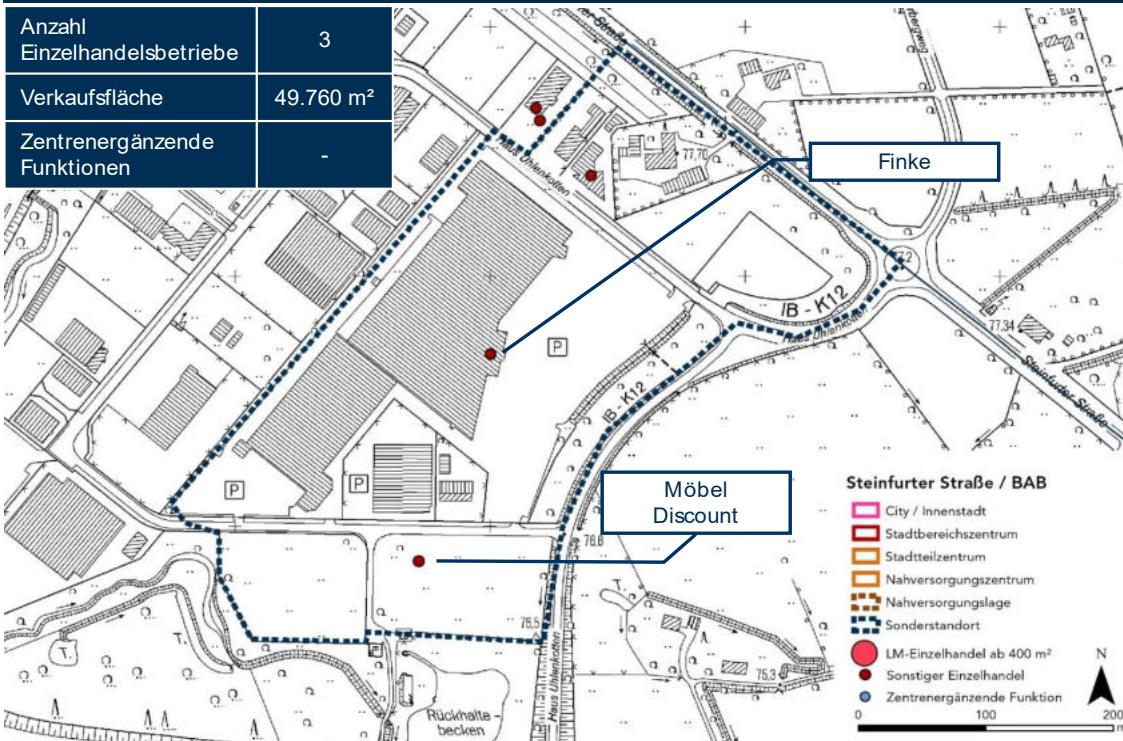
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Münster.

Eine gesamtstädtische Fokussierung auf diese bereits ausgebildeten und leistungsfähigen Sonderstandorte ist unter Berücksichtigung des nur begrenzten Ansiedlungspotenzials bzw. Ansiedlungsdrucks im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich aus städtebaulicher Sicht ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken. Ein Erfordernis zur Ausweisung zusätzlicher Sonderstandorte wird aktuell nicht gesehen. Weitere im Stadtgebiet vorhandene dezentrale

Agglomerationen des Einzelhandels ohne Zielsetzung für eine weitere Entwicklung als Sonderstandort werden in diesem Konzept nicht aufgeführt (z. B. Bereich Geringhoffstraße).

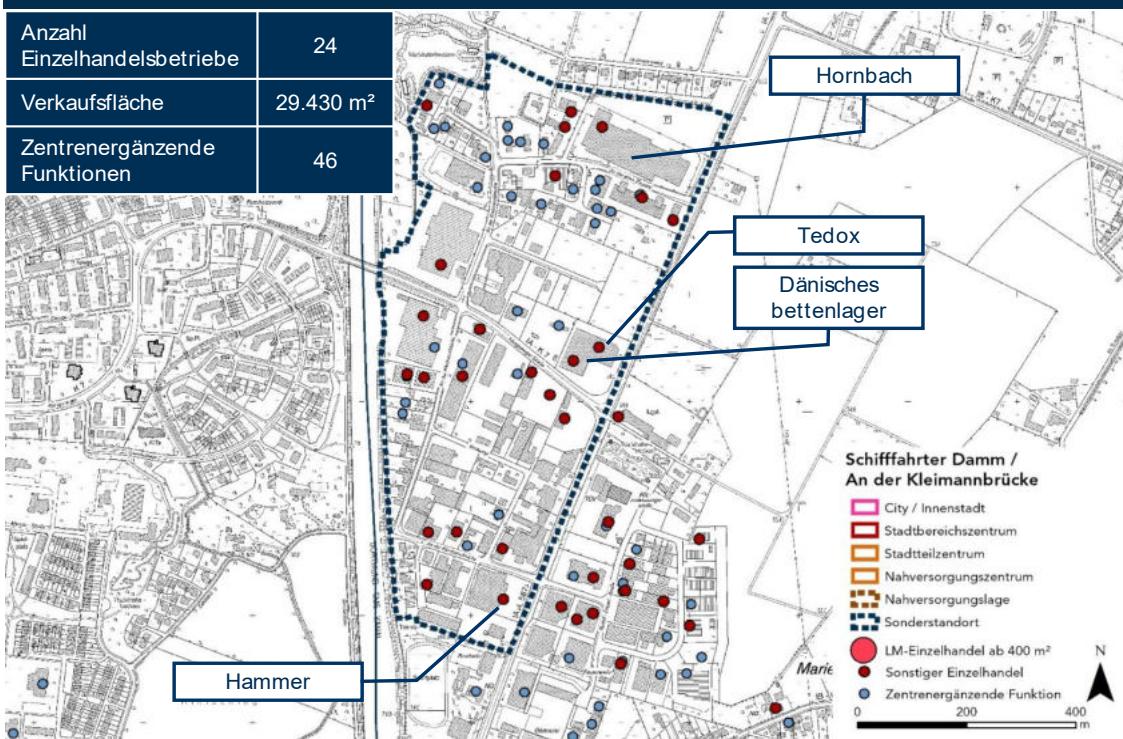
E

Sonderstandort Steinfurter Straße/BAB1



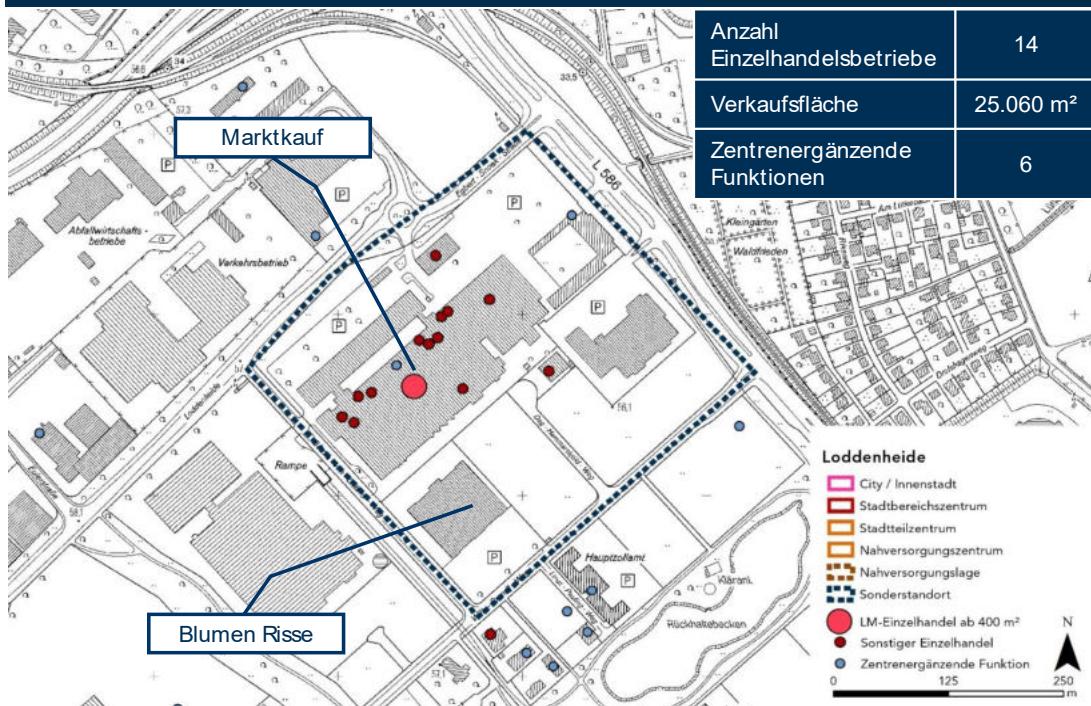
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Sonderstandort Schifffahrter Damm/An der Kleimannbrücke



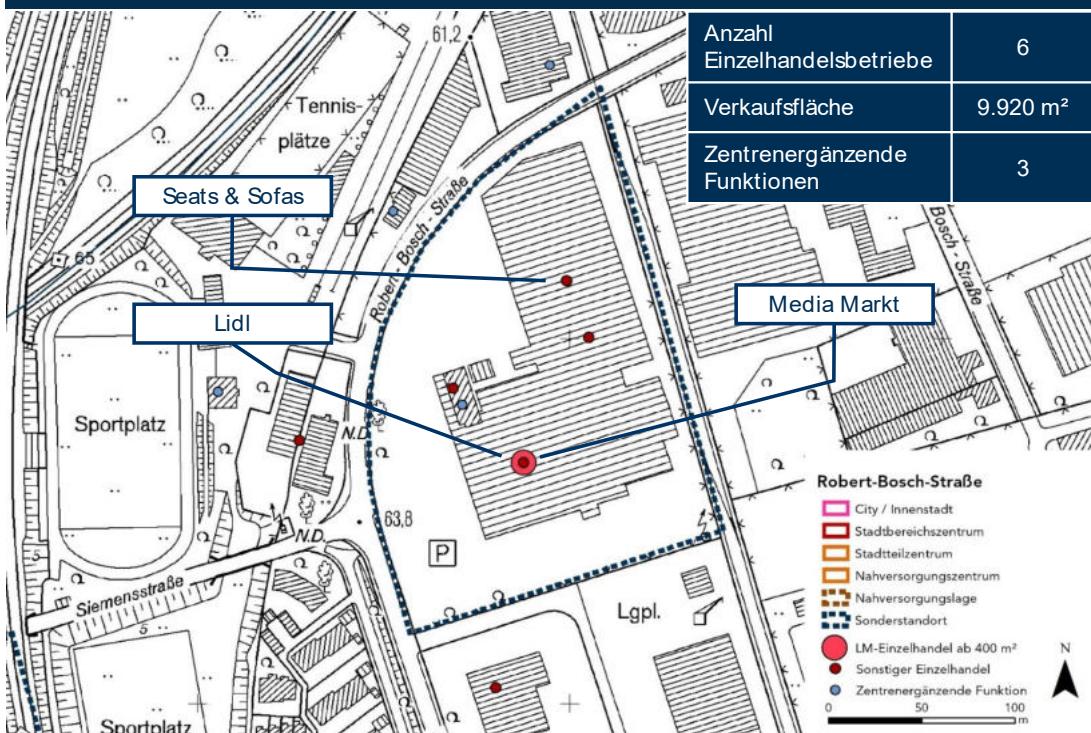
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Sonderstandort Laddenheide



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

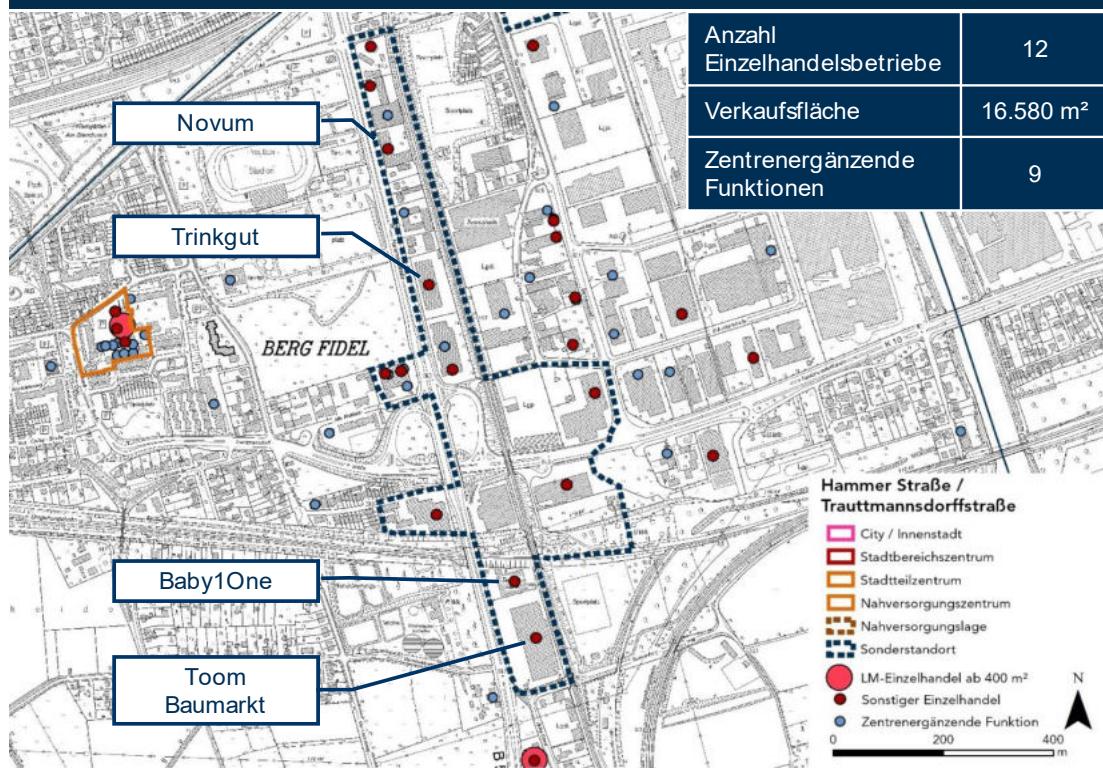
Sonderstandort Robert-Bosch-Straße



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

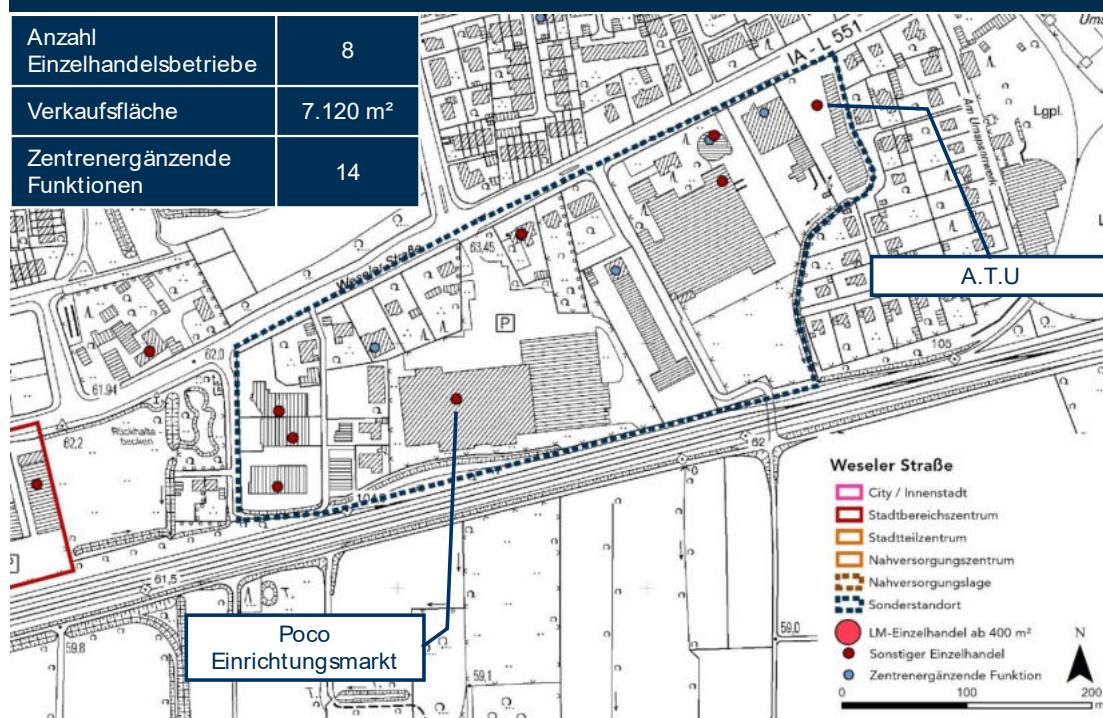
E

Sonderstandort Hammer Straße/Trauttmansdorfstraße



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Sonderstandort Weseler Straße



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

9 Fortschreibung der Sortimentsliste für Münster

Zur Feinsteuierung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Münster als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann im Rahmen der Bauleitplanung bzw. eines Baugenehmigungsverfahrens im Zusammenspiel mit den Entwicklungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 in leicht modifizierter Form fortgeschrieben.

9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten ist nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.²²

9.2 Methodische Herleitung

Für die Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung (ins. Verkaufsflächenanteile der Sortimente und Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen). Zum anderen ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²³ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz

²² Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

²³ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Tabelle 21: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in den Zentren kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmale der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die kurzfristig nachgefragt werden,
- die zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahmen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Betriebe/Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrations-fähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit, besondere Zielperspektive; siehe hierzu Tabelle 21) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Demnach werden die Sortimente Fahrräder und Zubehör sowie Leuchten trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch künftig als zentrenrelevant definiert. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bewertung der Sortimentsmerkmale von Leuchten sowie Fahrrädern und Zubehör in Bezug auf die Zentrenrelevanz auf.

Tabelle 22: Bewertung der Sortimentsmerkmale von Leuchten in Bezug auf die Zentrenrelevanz

	Sortimentsmerkmal gegeben?	Begründung
Einzelhandelsstruktur	(✓)	Betriebe: 58 % ZVB 42 % außerhalb VKF: 30 % ZVB 70 % außerhalb
Besucherfrequenz	✗	Vornehmlich Zielpublikum
Integrationsfähigkeit	(✓)	Als Hauptsortiment sowohl in spezialisierten Fachgeschäften und Fachmärkten sowie als Randsortiment von großflächigen Anbietern mit nicht zentrenrelevanten* Hauptsortiment
Kopplungsaffinität	✗	Vornehmlich Zielpublikum
Transportfähigkeit	(✓)	Überwiegend gegeben
Besondere Zielperspektive	(✓)	Zukünftig weiterhin als Haupt- und Randsortiment von spezialisierten Fachgeschäften und Fachmärkten; Gefährdungspotenzial durch Einstufung als nicht zentrenrelevantes* Sortiment (Leuchten als Randsortiment in Bau- und Möbelmärkten) vermeiden

→ Bewertungsparameter sprechen für die Einordnung als zentrenrelevant

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; *Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Tabelle 23: Bewertung der Sortimentsmerkmale von Fahrräder und Zubehör in Bezug auf die Zentrenrelevanz

	Sortimentsmerkmal gegeben?	Begründung
Einzelhandelsstruktur	(✓)	Betriebe: 49 % ZVB 51 % außerhalb VKF: 25 % ZVB 75 % außerhalb
Besucherfrequenz	(✗)	Überwiegend Zieleinkauf, aber aufgrund der besonderen Struktur Münsters als Fahrradstadt auch wohnortnah in besonderem Maße nachgefragt
Integrationsfähigkeit	(✓)	Als Hauptsortiment sowohl in Fachgeschäften als auch in Fachmärkten sowie nachgeordnet als Randsortiment von großflächigen Anbietern (u.a. Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser)
Kopplungsaffinität	(✗)	Eingeschränkt, da überwiegend Zielpublikum
Transportfähigkeit	(✓)	Vornehmlich gegeben
Besondere Zielperspektive	(✓)	Aufgrund der besonderen Struktur Münsters als Fahrradstadt und der damit verbundenen Nachfrage soll das Angebot an Fahrrädern und Zubehör in den Zentren erhalten werden
→ Bewertungsparameter – insbesondere die Zielperspektive - sprechen überwiegend für die Einordnung als zentrenrelevant		

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Herleitung der Sortimentsliste basiert neben den ortspezifischen Charakteristika der einzelnen Sortimente auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW seiner derzeit gültigen Fassung, in welchem die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert werden. Sie sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 21 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Münsteraner Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft worden:

- „Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*

- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*“

(vgl. LEP NRW, Inkrafttreten: 08. Februar 2017)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Münster als sog. „Münsteraner Liste“. Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Tabelle 24: Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)</i>
Bekleidung aller Art	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)</i>
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>
Bücher, Literatur	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Bürobedarf, Organisations- mittel	aus 47.62.2 aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikel)</i> <i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Organisationsmittel für Bürozwecke)</i>
Computer und –zubehör, Kommunikationsmittel	47.71	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör</i>
Fotogeräte und –artikel	aus 47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür)</i>
Glas/Porzellan/Keramik- artikel	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Handarbeitsartikel/Strick- waren, Stoffe, Tuche, Meterware	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)</i>

²⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008²⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Haushaltswaren, Hausrat- artikel	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltspflegeartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)</i>
Haus- und Heimtextilien	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufklagen u. Ä. sowie Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i>
Jagdbedarf/Waffen	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
Kunstgewerbliche Erzeug- nisse, Bilder und -rahmen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Lederwaren	47.72.2	<i>Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck</i>
Leuchten	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente, Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Optische Erzeugnisse	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
	aus 47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Luppen, Ferngläser, Mikroskope sowie Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. ä.)</i>

²⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Schreib- und Papierwaren/ Schulbedarf/Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Büroartikeln)</i>
Schuhe	47.72.1	<i>Einzelhandel mit Schuhen</i>
Spielwaren/Hobbyartikel	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel/Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reitsport und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)</i>
Telefone/-zubehör	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43 47.63 aus 47.78.2	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i> <i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i> <i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür)</i>
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>

²⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008²⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Drogerie-/Parfümerieartikel/ Kosmetische Artikel	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Getränke	47.25	<i>Einzelhandel mit Getränken</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.21 47.22 47.23 47.24 47.29	<i>Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln</i> <i>Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren</i> <i>Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen</i> <i>Einzelhandel mit Back- und Süßwaren</i> <i>Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln</i>
Pharmazeutische Artikel	47.73	<i>Apotheken</i>
Tabakwaren	47.26	<i>Einzelhandel mit Tabakwaren</i>
Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere sowie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)</i>
Zeitschriften/Zeitungen	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

²⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
<p>Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.</p>		
Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen	aus 45.11 45.32	<i>Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t oder weniger (daraus NUR: Einzelhandel mit neuen und gebrauchten Kraftwagen sowie Einzelhandel mit geländegängigen Kraftwagen)</i> <i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Baumarkt sortiment im engeren Sinne*	aus 47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Saunas)</i> <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung)</i> <i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)</i>
Campingwagen und -artikel, Zelte	aus 45.19.0 aus 47.64.2 aus 47.59.9	<i>Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t (daraus NUR: Einzelhandel mit Wohnwagen und Wohnmobilen)</i> <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)</i>
Erotikartikel	aus 47.19.1	<i>Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)</i>

²⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008²⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen	aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)</i>
	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (OHNE: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro großgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Kinderwagen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)</i>
Küchen	47.59.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Küchenmöbeln)</i>
Matratzen	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)</i>
Möbel, Büromöbel	47.59.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln (OHNE: Einzelhandel mit Campingmöbeln, Gartenmöbeln und Küchenmöbeln)</i>
Motorräder, -zubehör und -reifen	aus 45.40	<i>Handel mit Krafträder, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträder (daraus NUR: Einzelhandel mit Krafträder einschließlich Kleinkrafträder sowie Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)</i>
Sauna-/Schwimmbadanlagen	aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Schwimmbecken)</i>
	aus 47.52.3	<i>Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NUR: Einzelhandel mit Saunas)</i>

²⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 24

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁰	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)</i>
Teppiche	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Tiermöbel	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (hieraus NUR: Einzelhandel mit Tiermöbeln)</i>
Zoologischer Bedarf/ Lebende Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien)</i>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; *umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fiesen.

Eine Kurzform der Münsteraner Sortimentsliste ist als Anlage III beigefügt.

Gegenüber der Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 ergeben sich somit folgende Modifizierungen:

- Zusammenlegung der Sortimente Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fliesen), Blockhäuser, Wintergärten, Zäune, Bodenbeläge, Herde/Öfen/Kamine, Installationsbedarf für Gas, Sanitär und Heizung, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Rolläden, Rollos, Markisen, Tapeten, Lacke in ein Sortiment Baumarkt sortimente i. e. S.
- Verzicht auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit.
- Mit Matratzen, Kinderwagen, Reitartikeln (ohne Reitbekleidung und -schuhe), Sportgroßgeräten und Erotikartikeln werden fünf bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten, in welchen diese Sortimente als eindeutig identifizierbares Hauptsortiment auftreten können, sinnvoll zu erweitern. Die genannten Sortimente werden als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingeordnet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der

³⁰ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³¹

³¹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

10 Fortschreibung der Entwicklungsleitsätze zum Einzelhandel in Münster

Die Entwicklungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Münster und sind Basis für die städtebaulich wünschenswerte Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung und Grundlage für transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen sowie bauleitplanerische Abwägungen. Sie dienen dazu, die Münsteraner Einzelhandels- und Zentrenstruktur, insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung, zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die für alle Beteiligten transparenten Aussagen tragen diese Entwicklungsleitsätze, im Zusammenspiel mit der Münsteraner Sortimentsliste, zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit, sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren und Betreiber. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung und für Rechts- und Investitionssicherheit der in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen sind der politische Beschluss dieser Inhalte und eine konsequente Anwendung und Umsetzung.

Die in den Entwicklungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Folgende Entwicklungsleitsätze werden für Münster formuliert:

Entwicklungsleitsatz I: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie A, B, C1³². Dabei gilt:

- Orientierung der Verkaufsfläche von Planvorhaben an der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches,
- Ohne negative Auswirkungen auf den Bestand anderer zentraler Versorgungsbereiche und die planerischen Zielstellungen für andere zentrale Versorgungsbereiche,
- Verkaufsflächengröße und Verträglichkeit sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu belegen.

³² Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den Nahversorgungszentren (Kategorie C2) zulässig sein, sofern sie die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz der City/Innenstadt, der Stadtbereichszentren sowie der Stadtteilzentren vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für diese Zentrenkategorie erhalten bleibt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen Nahversorgungszentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche in Münster oder in Nachbarkommunen resultieren.

Entwicklungsleitsatz II: Großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Dabei gilt:

- Ohne negative Auswirkungen auf den Bestand anderer zentraler Versorgungsbereiche, die planerischen Zielstellungen für andere zentrale Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungslagen,
- Orientierung der Verkaufsfläche von Planvorhaben an der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches,
- Verkaufsflächengröße und Verträglichkeit sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu belegen.

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den Zentren haben, sowie mit Blick auf den zwar durchaus nennenswerten jedoch auch begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Eine Differenzierung der Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten soll gemäß der Zentren- bzw. Standortkategorisierung erfolgen. In der folgenden Tabelle werden nach Betriebstypen und Größenordnungen differenzierte Ansiedlungsvorhaben aufgezeigt. Dabei wurde die reale Entwicklung der Verkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel, die deutlich über die derzeit noch gesetzlich definierte Schwelle zur Großflächigkeit von 1.200 m² Bruttogeschossfläche oder 800 m² Verkaufsfläche hinausgeht (vgl. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung), berücksichtigt. Demnach sind in den zentralen Versorgungsbereichen in der Regel folgende Ansiedlungsvorhaben konzeptkonform:

Tabelle 25: Orientierungswerte zur Konzeptkonformität von Lebensmittelmärkten

Betriebstypologie	A – City/Innenstadt	B – Stadtbereichs- zentrum	C 1 – Stadtteilzentrum	C2 – Nahversorgungs- zentrum	D – Nahversorgungs- lage sowie städtisch integrierte Lage	Städtebaulich nicht-integrierte Lage
LM-Märkte (Discounter und Supermärkte i.d.R. bis 1.800 m ² VKF)	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. Konzeptkonform	Prüfung gemäß Nahversorgungs- prüfschema*	
Großer Supermarkt/ Verbrauchermarkt (i.d.R. bis 3.000 m ² VKF)	i.d.R. Konzeptkonform	i.d.R. konzeptkonform	i.d.R. konzeptkonform	i.d.R. nicht konzeptkonform		<u>nein</u>
Großer Verbrauchermarkt /SB-Warenhaus (i.d.R. > 3.000 m ² VKF)	i.d.R. konzeptkonform	i.d.R. konzeptkonform	i.d.R. nicht konzeptkonform	i.d.R. nicht konzeptkonform		

Quelle: Eigene Darstellung; siehe Kapitel 7.3.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch in den ausgewiesenen Nahversorgungslagen und an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Sicherung bzw. Gewährleistung der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung erwarten lassen.

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anhand des differenzierten Bewertungs- und Prüfschemas, wie in Kapitel 7 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geprüft werden.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen und erhebliche Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auszuschließen.

Um der Dynamik im Einzelhandel Rechnung zu tragen, soll Lebensmittelbetrieben in nicht integrierter Lage ein dynamischer Bestandsschutz gewährt werden. Im Rahmen dieses dynamischen Bestandschutzes sind – sofern baurechtlich zulässig – geringfügige Erweiterungen der genehmigten Verkaufsfläche um max. 10 % gegenüber der bisherigen Verkaufsfläche möglich, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen erfolgt. Entsprechende Marktanpassungen sind im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu überprüfen.

Sonderbetrachtung Drogeriefachmärkte

Die Zielsetzung für die planerische Steuerung von Drogeriefachmärkten in Münster soll künftig den nachfolgenden Entwicklungsleitsätzen entsprechen:

- Steuerung der Ansiedlung von Drogeriefachmärkten auf die zentralen Versorgungsbereiche
- In den Nahversorgungslagen sowie an städtebaulich integrierten Lagen sollen i. d. R. Lebensmittelmärkte die Versorgung im Bereich Drogeriewaren übernehmen.

Entwicklungsleitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist auf die ausgewiesenen Sonderstandorten zu fokussieren.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen sich primär auf die empfohlenen Sonderstandorte konzentrieren, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, entgegenzuwirken.

Die Überprüfung möglicher Ansiedlungsoptionen in den zentralen Versorgungsbereichen dient der in den übergeordneten Entwicklungszielstellungen formulierten Zentrenstärkung. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe zur Angebotsbereicherung für Zentren auch dann wichtig, wenn sie nicht zentrenrelevante Hauptsortimente aufweisen.

Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (bspw. Nachnutzung, Ersetzen zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente) kann bei Prüfung im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Eine Ausweisung neuer Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann derzeit nicht empfohlen werden.

Zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber max. 2.500 m² Verkaufsfläche (vgl. LEP NRW, Inkrafttreten: 08. Februar 2017), bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, zulässig sein. Eine weitere Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zentrenrelevante Randsortimente beinhalten je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial, zentrale Versorgungsbereiche im Bestand bzw. in Ihrer Entwicklung zu gefährden. Um einerseits die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu

schützen und künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten, andererseits auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Zudem soll stets eine deutliche inhaltliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert.

Nahversorgungsrelevante Randsortimente sollen in großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur ausnahmsweise und eingeschränkt im unmittelbaren Kassenbereich zulässig sein. Dabei sind evtl. Verkaufsflächen entsprechend der Zielvorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 auf unterhalb von 10 m² zu begrenzen.

Entwicklungsleitsatz IV: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an nicht integrierten Standorten zugelassen werden (Handwerkerprivileg), wenn die Verkaufsfläche

- **dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,**
- **in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,**
- **dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und**
- **eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 250 m² nicht überschreitet.**

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach den §§ 35 bzw. 201 BauGB.

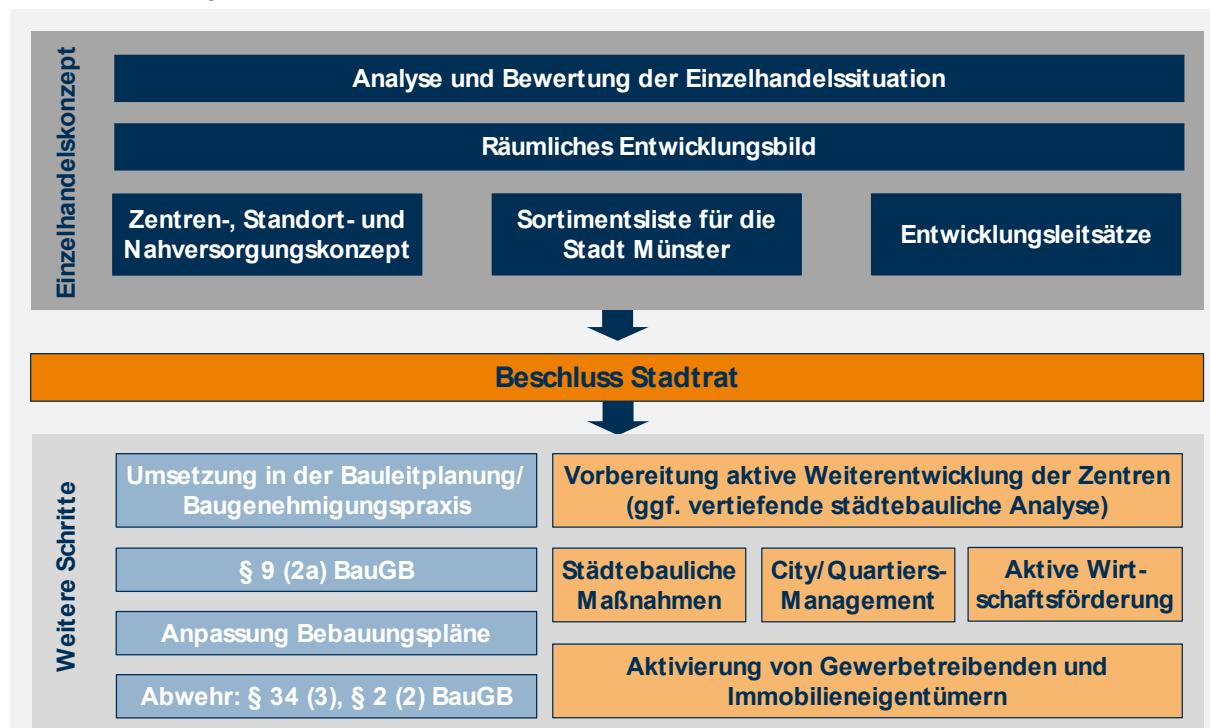
In der Zusammenschau der aus den Münsteraner Entwicklungszielen abgeleiteten Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiment und Größenstruktur geeignete oder nicht geeignete Standorte. Auf diese Weise können vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient beantwortet werden.

11 Schlusswort

Die Stadt Münster verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur, unter Berücksichtigung aktueller Planungen, über eine gute und solide Ausgangsbasis für eine Stärkung und Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche. Während der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Münster wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und einen Arbeitskreis – Entwicklungsziele und -leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Ziele und Leitlinien für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die entsprechend mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich trägt der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu einer größtmöglichen Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis sowie einer Erleichterung der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen bei.

Abbildung 32: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungs-politik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obwohl dieses vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Münster zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für die Entwicklung an einzelnen Standorten sowie weiterer Maßnahmen zur Stärkung und Profilierung des Einzelhandelsstandorts Münsters (u. a. unter Einbindung von Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern).

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Bezirksregierung Münsterland (2014): Regionalplan Münsterland. Münster

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2010): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Stadt Münster (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster - Fortschreibung 2009. Münster

Stadt Münster (2013): Verkehrsverhalten und Verkehrsmittelwahl der Münsteraner. Münster

Stadt Münster (2015): Bürgerumfrage 2015 - Zentrale Ergebnisse zu den Themenbereichen "Wohnen und Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil". Münster

Stadt Münster (2016): Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) 2015-2025. Zentrale Ergebnisse und Annahmen im Überblick. Münster

Stadt Münster (2017): Vorlage V/0945/2017 - Zwischenbericht zu den bisherigen Ergebnissen und Empfehlungen der Planungswerkstatt 2030 sowie geplante Öffentlichkeitsbeteiligung. Münster

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 (www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf)

Website behv: www.behv.org

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website IT.NRW: www.it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
Abbildung 3:	Lage in der Region	17
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur, Bevölkerungsverteilung und –prognose in Münster	18
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand (VKF in m ²) nach Warengruppen und Lagen in Münster	21
Abbildung 6:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	28
Abbildung 7:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Münster	29
Abbildung 8:	Entwicklung Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	30
Abbildung 9:	Umsätze im Online-Handel (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016	31
Abbildung 10:	Entwicklungen im Distanzhandel bis 2025 (sortimentsspezifisch)	32
Abbildung 11:	Zielzentralitäten – mittelfristiger Bedarfsbereich	34
Abbildung 12:	Zielzentralitäten – Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarkt sortiment i.e.S.	34
Abbildung 13:	Zielzentralitäten – langfristiger Bedarfsbereich	35
Abbildung 14:	Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele	38
Abbildung 15:	Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	41
Abbildung 16:	Zentren- und Standortstruktur gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009	42
Abbildung 17:	Schematische Darstellung der Zentren- und Standortstruktur der Stadt Münster	44
Abbildung 18:	Die Zentren- und Standortstruktur in Münster (Ziel-Perspektive)	45
Abbildung 19:	Zentraler Versorgungsbereich City/Innenstadt – Bestandsstruktur	49
Abbildung 20:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich City/Innenstadt	50
Abbildung 21:	Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtbereichszentren (Zielkonzept)	54

Abbildung 22:	Übersicht und räumliche Verteilung der Stadtteilzentren (Zielkonzept)	65
Abbildung 23:	Übersicht und räumliche Verteilung der Nahversorgungszentren (Zielkonzept)	82
Abbildung 24:	Übersicht und räumliche Verteilung der Nahversorgungslagen (Zielkonzept)	94
Abbildung 25:	Fußläufige Nahversorgung in Münster	96
Abbildung 26:	Räumliche Nahversorgung unter Berücksichtigung des Versorgungseinkaufes mit dem Fahrrad	98
Abbildung 27:	Verkaufsflächen NuG je EW in den Stadtteilen/Teilräumen Münsters (in m ²)	99
Abbildung 28:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung	129
Abbildung 29:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	130
Abbildung 30:	Sonderstandorte - Gesamtstädtische Entwicklungsziele	135
Abbildung 31:	Empfohlene Sonderstandorte in der Stadt Münster	136
Abbildung 32:	Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungs politik	159

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	7
Tabelle 3:	Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente	13
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Münster	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Münster nach städtebaulichen Lagebereichen	20
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Münster	24
Tabelle 7:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	32
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale für Münster bis 2025 (in m ² VKF)	35
Tabelle 9:	Zentren- und Standortstruktur 2009 und 2017 im Vergleich	43
Tabelle 10:	Die Zentren- und Standortstruktur in Münster (Ziel-Perspektive)	47
Tabelle 11:	Stadtbezirkszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus	53
Tabelle 12:	Stadtteilzentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus	63
Tabelle 13:	Idealtypische Ausstattung Stadtteilzentren	64
Tabelle 14:	Ausstattung Stadtteilzentren Münster	66
Tabelle 15:	Nahversorgungszentren – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus	81
Tabelle 16:	Idealtypische Ausstattung Nahversorgungszentren	82
Tabelle 17:	Ausstattung Nahversorgungszentren Münster	84
Tabelle 18:	Nahversorgungslagen – Versorgungsfunktion, Angebotsstruktur und Typus	93
Tabelle 19:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Münster insgesamt	95
Tabelle 20:	Übersicht in Planung befindliche Nahversorgungsvorhaben in Münster	100
Tabelle 21:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten	142
Tabelle 22:	Bewertung der Sortimentsmerkmale von Leuchten in Bezug auf die Zentrenrelevanz	143

Tabelle 23:	Bewertung der Sortimentsmerkmale von Fahrräder und Zubehör in Bezug auf die Zentrenrelevanz	144
Tabelle 24:	Sortimentsliste für die Stadt Münster („Münsteraner Liste“)	146
Tabelle 25:	Orientierungswerte zur Konzeptkonformität von Lebensmittelmärkten	156

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warenangebot auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsangebote aus dem Programm eines Fachmarktes.

Flächenproduktivität

Auch Raumleistung oder Flächenleistung genannt. Bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche und Jahr.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzbereich im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m².

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoritment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoritment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtbereichszentrum (SBZ)/Stadtteilzentrum (STZ)

Zum Stadtbereichs- bzw. Stadtteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das SBZ/STZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein SBZ/STZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtbereichs- oder Stadtteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedie-

nung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittel-supermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m².

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotts-politik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheiken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 5.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder

Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

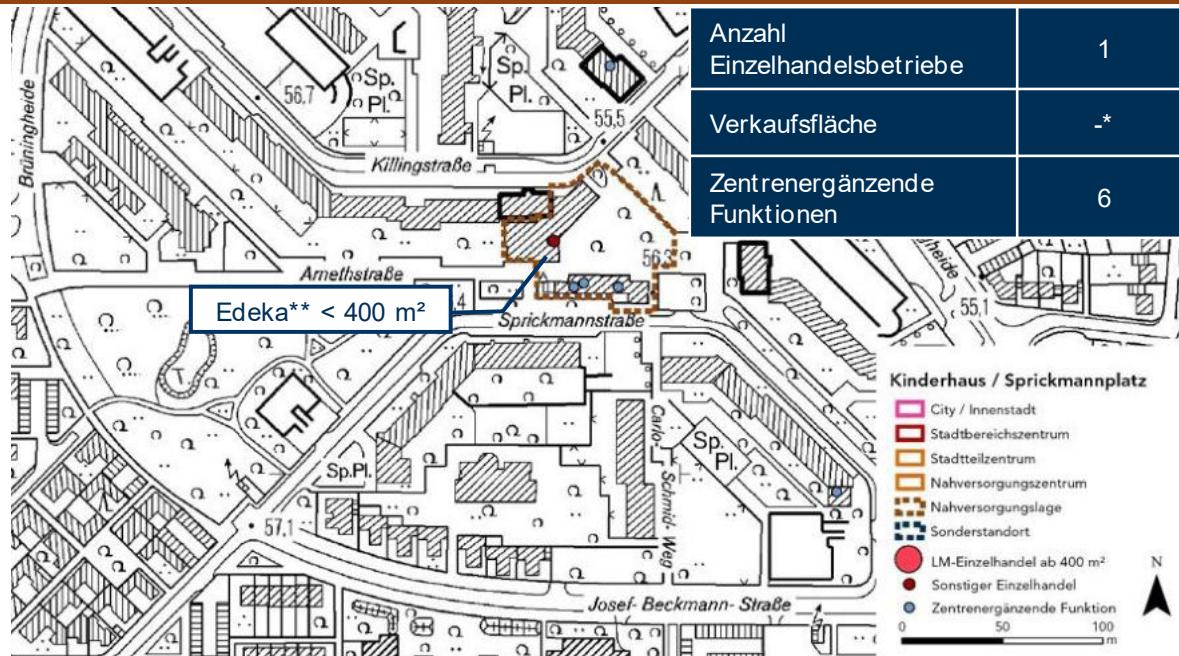
Zentrenergänzende Funktion

Zentrenergänzende Funktionen bezeichnen den Einzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. So gelten Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe als Nutzungen, die typischerweise in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind und zu deren Attraktivitätssteigerung beitragen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012).

Anlagenverzeichnis

Anlage I: Nahversorgungslagen in Münster

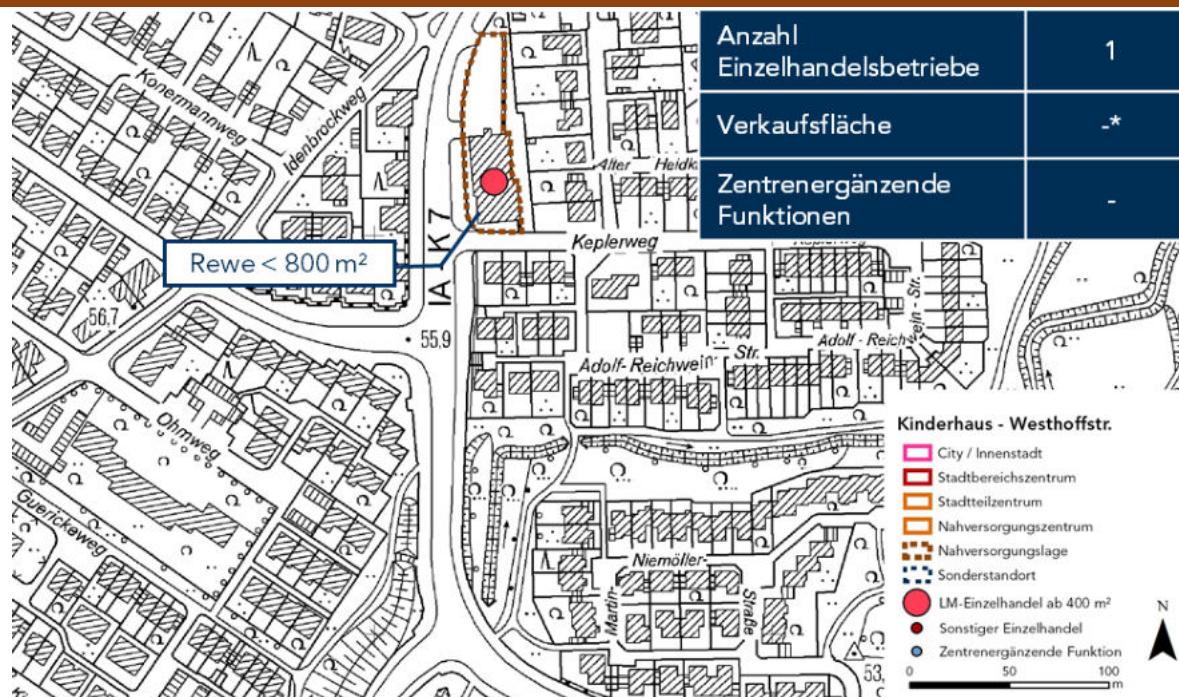
Nahversorgungslage Kinderhaus – Sprickmannplatz (D_1)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

* keine einzelbetrieblichen Angaben zu VKF; **zwischenzeitlich geschlossen, Weiterführung als Lebensmittelmarkt jedoch in Aussicht

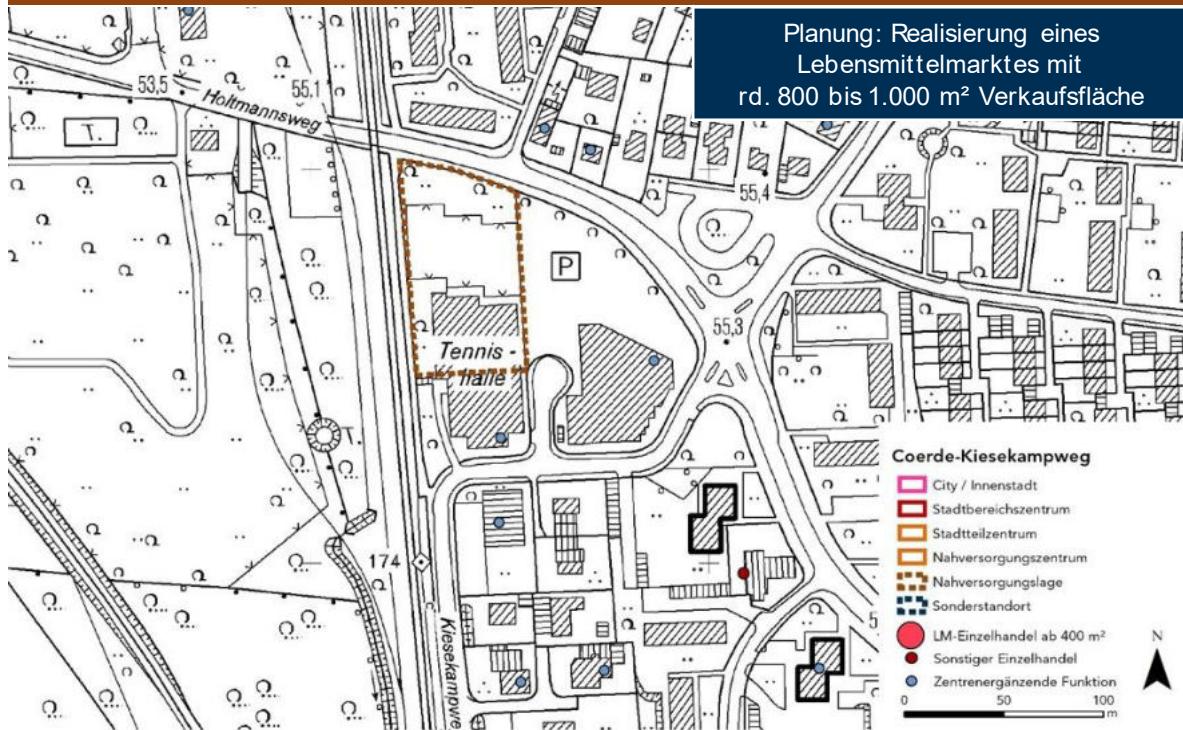
Nahversorgungslage Kinderhaus – Westhoffstr. (D_2)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

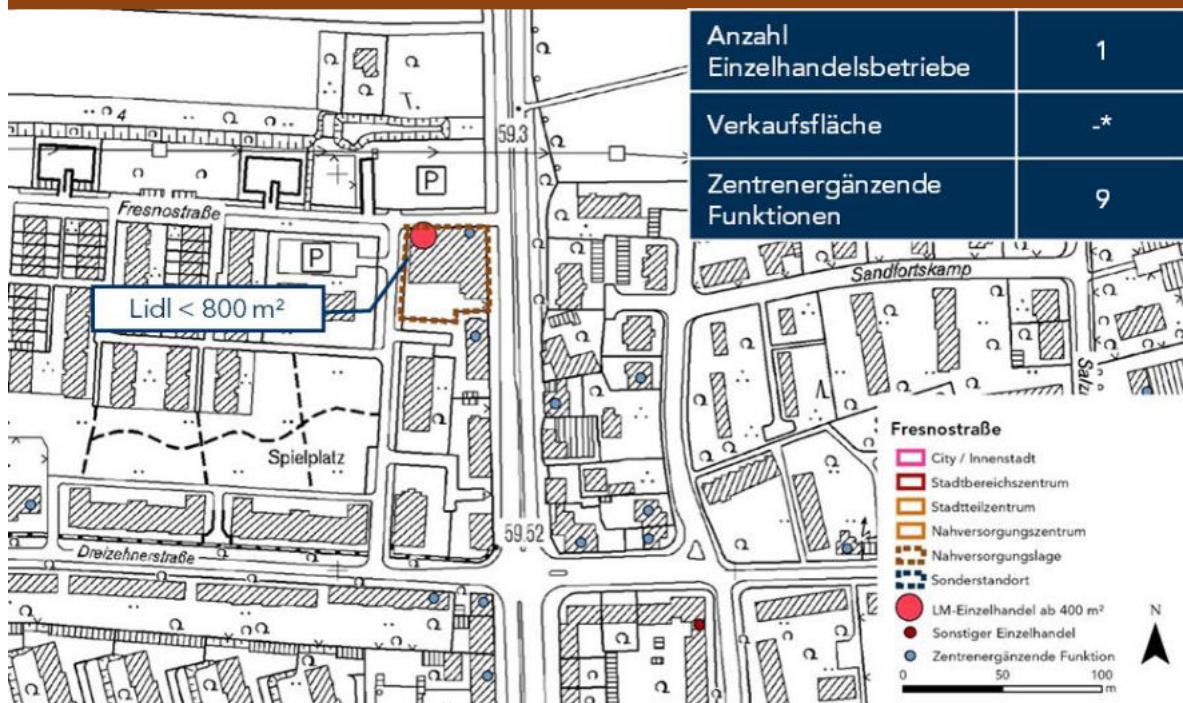
* keine einzelbetrieblichen Angaben zu VKF

Nahversorgungslage Coerde – Kiesekampweg (D_3)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Fresnostr. (D_4)

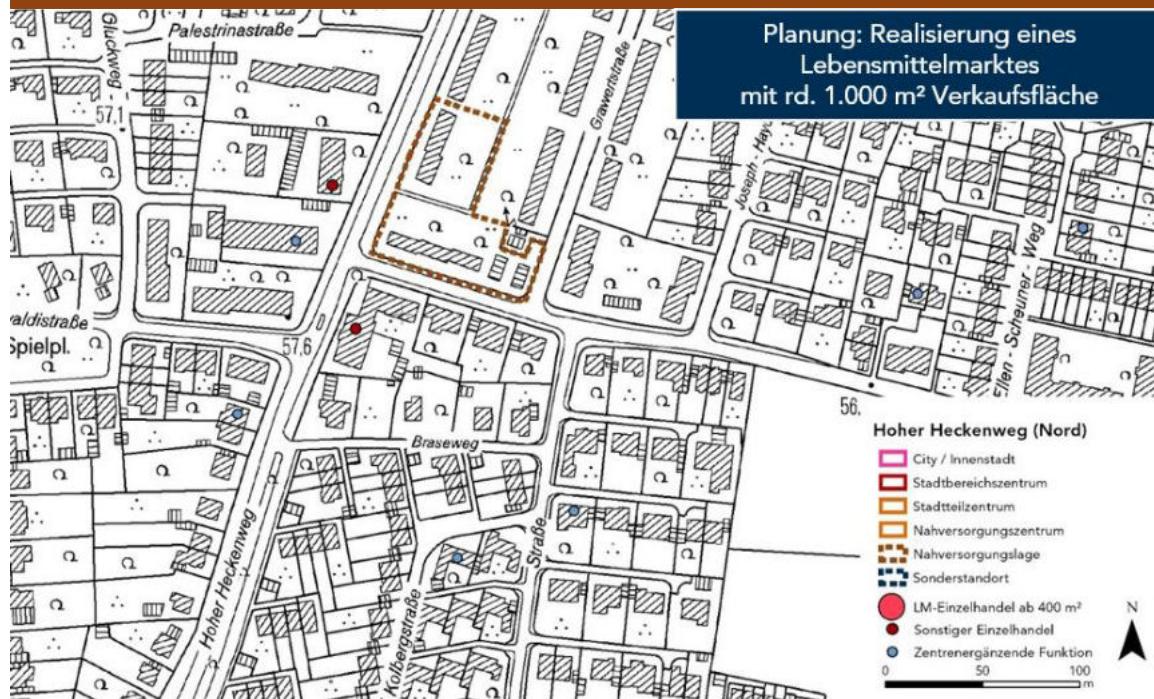


Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

* keine einzelbetrieblichen Angaben zu VKF

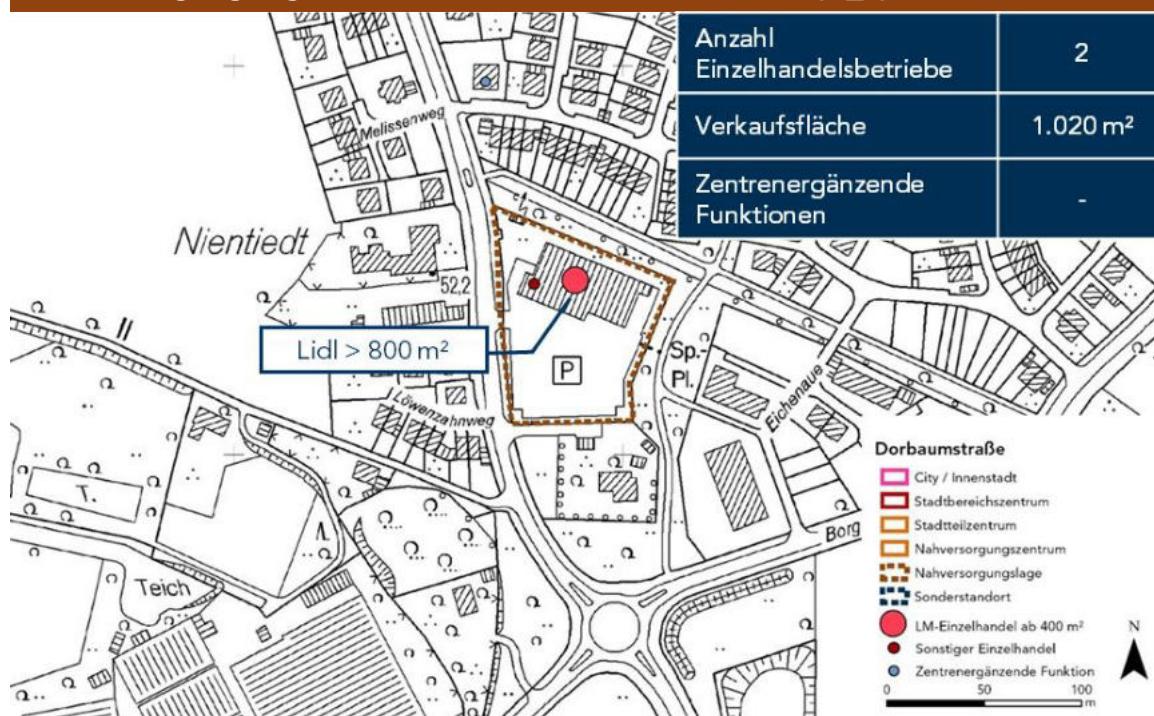
D

Nahversorgungslage Hoher Heckenweg (D_5)



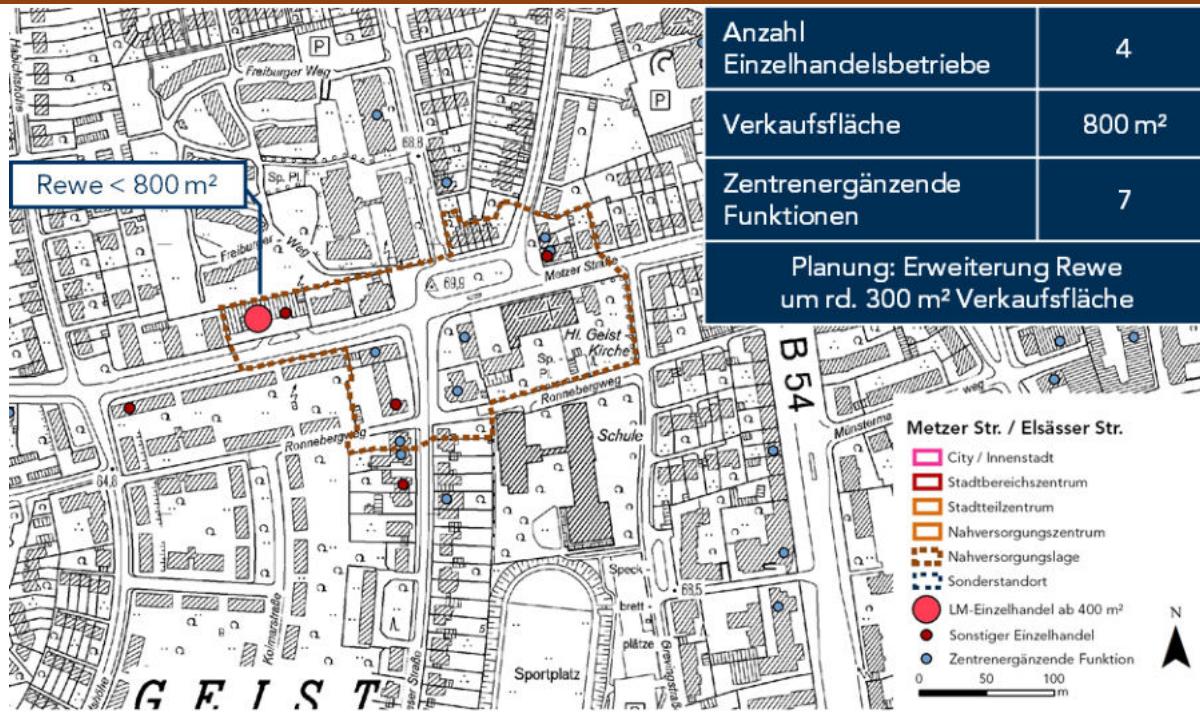
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Handorf-Dorbaum – Dorbaumstr. (D_6)



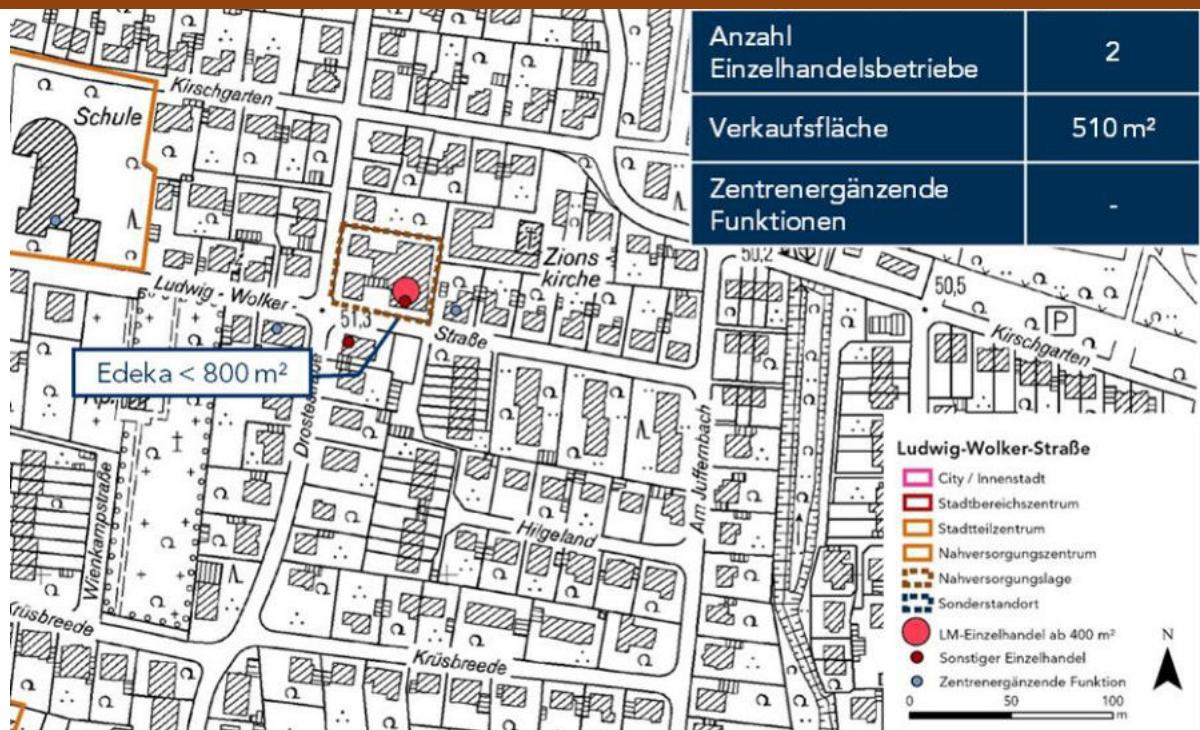
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Metzer Str. / Elsässer Str. (D_7)



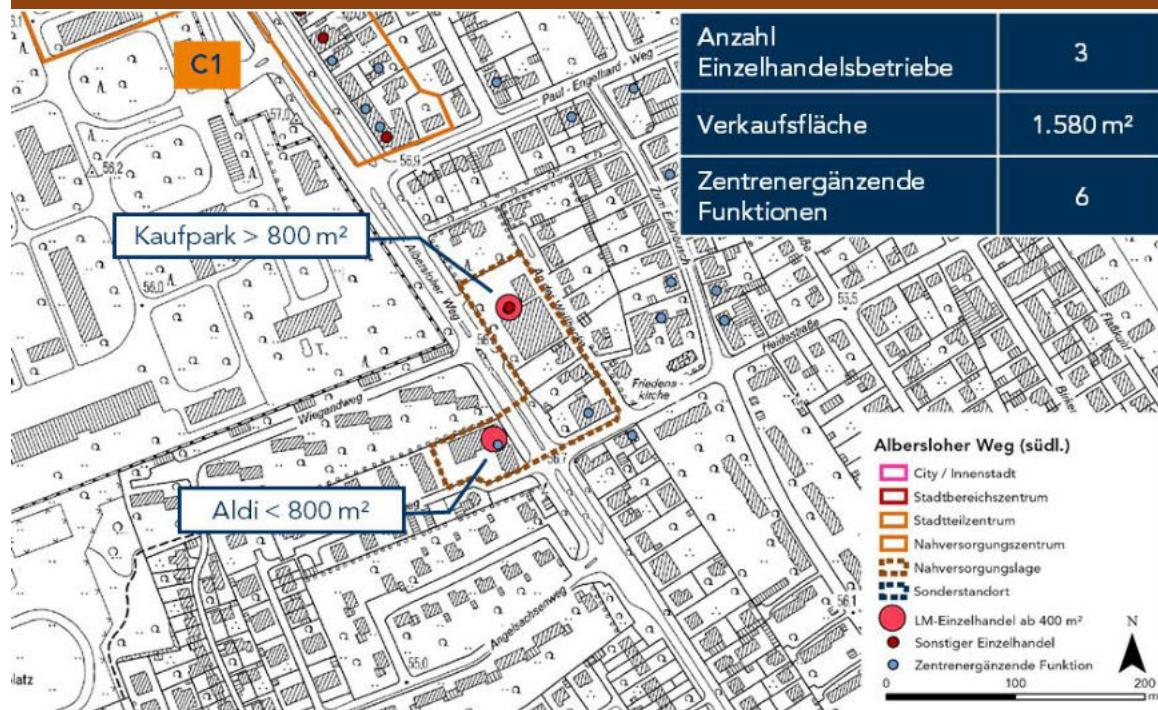
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Handorf Ludwig-Wolker-Straße (D_8)



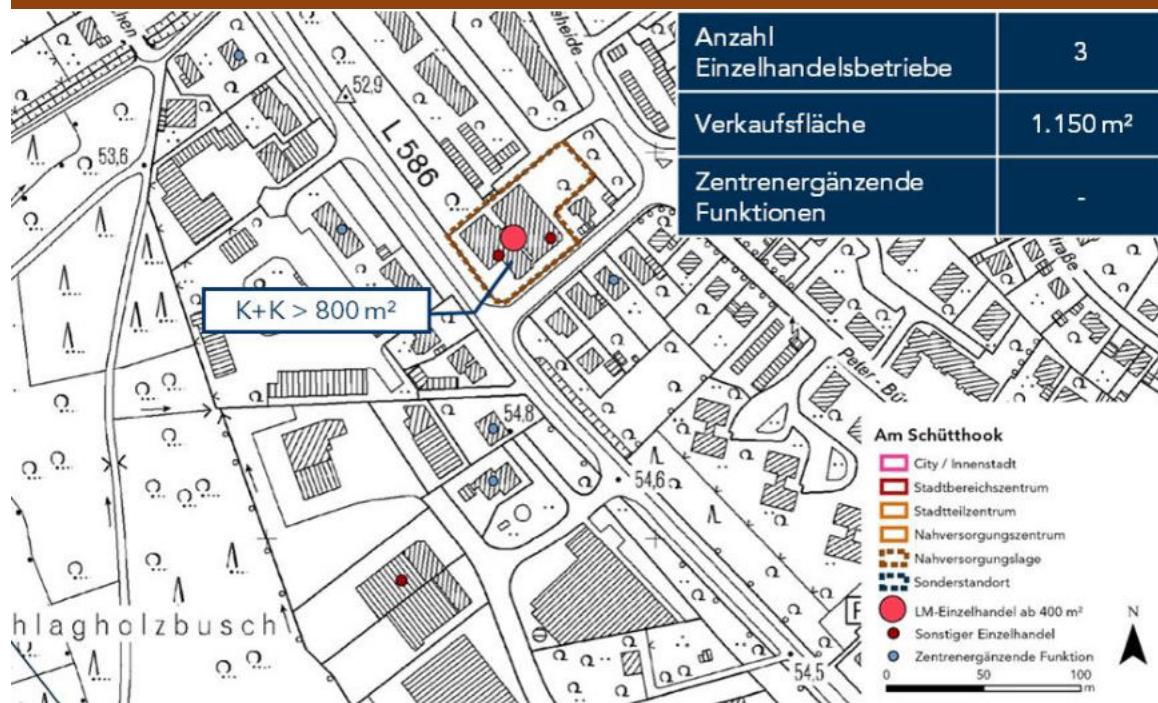
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Gremmendorf – Albersloher Weg (D_9)



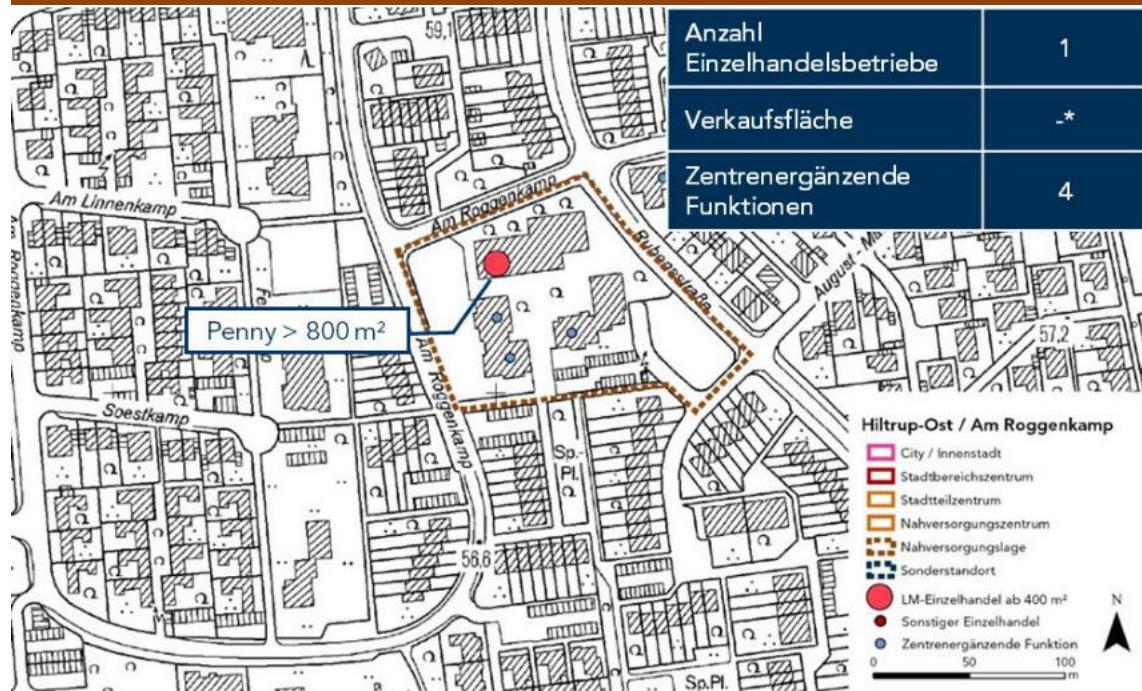
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Angelmodde – Am Schütthook (D_10)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

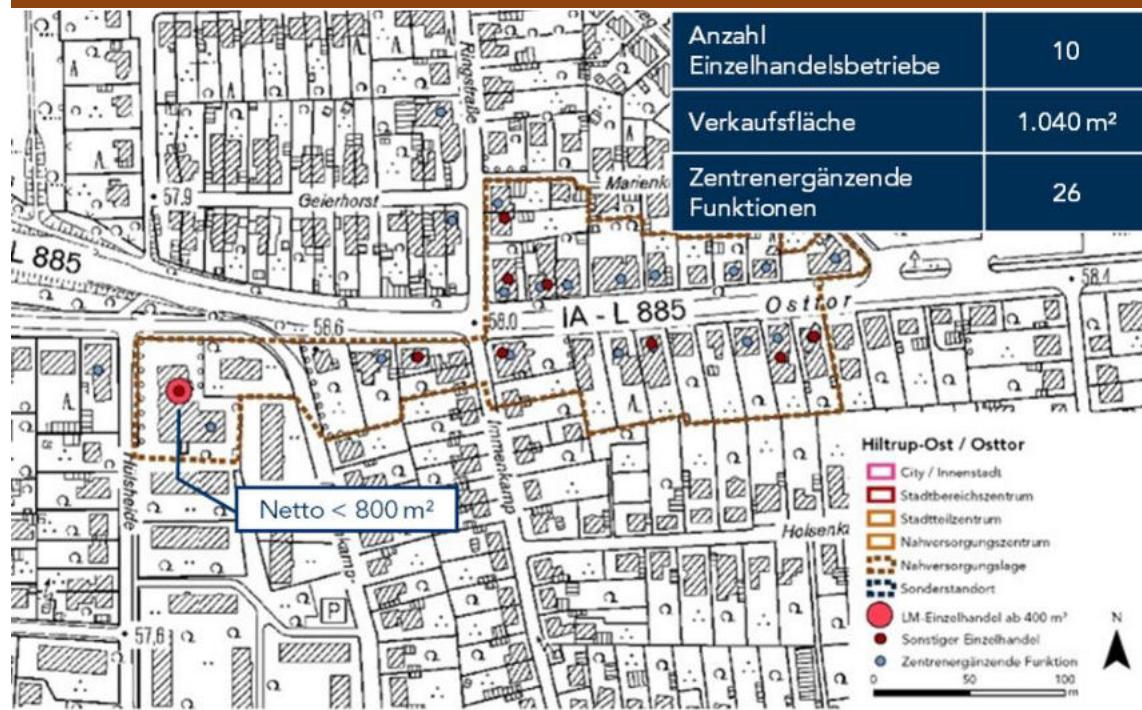
Nahversorgungslage Hiltrup-Ost – Am Roggenkamp (D_11)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

* keine einzelbetrieblichen Angaben zu VKF

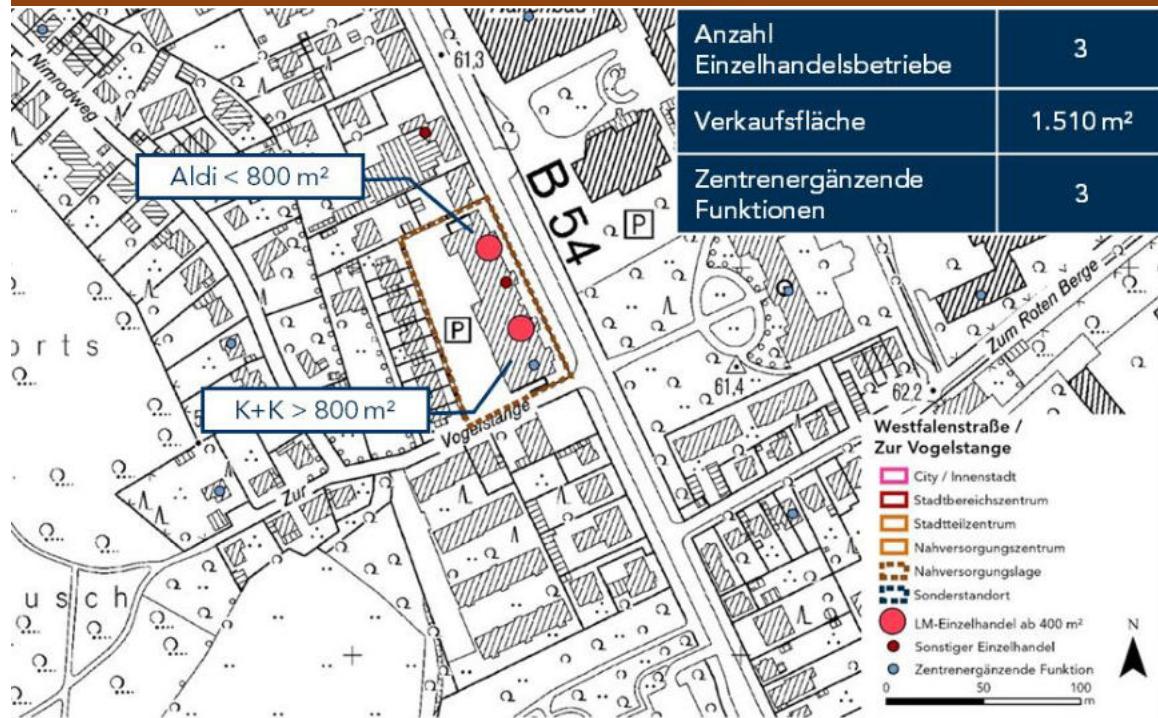
Nahversorgungslage Hiltrup-Ost – Osttor (D_12)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

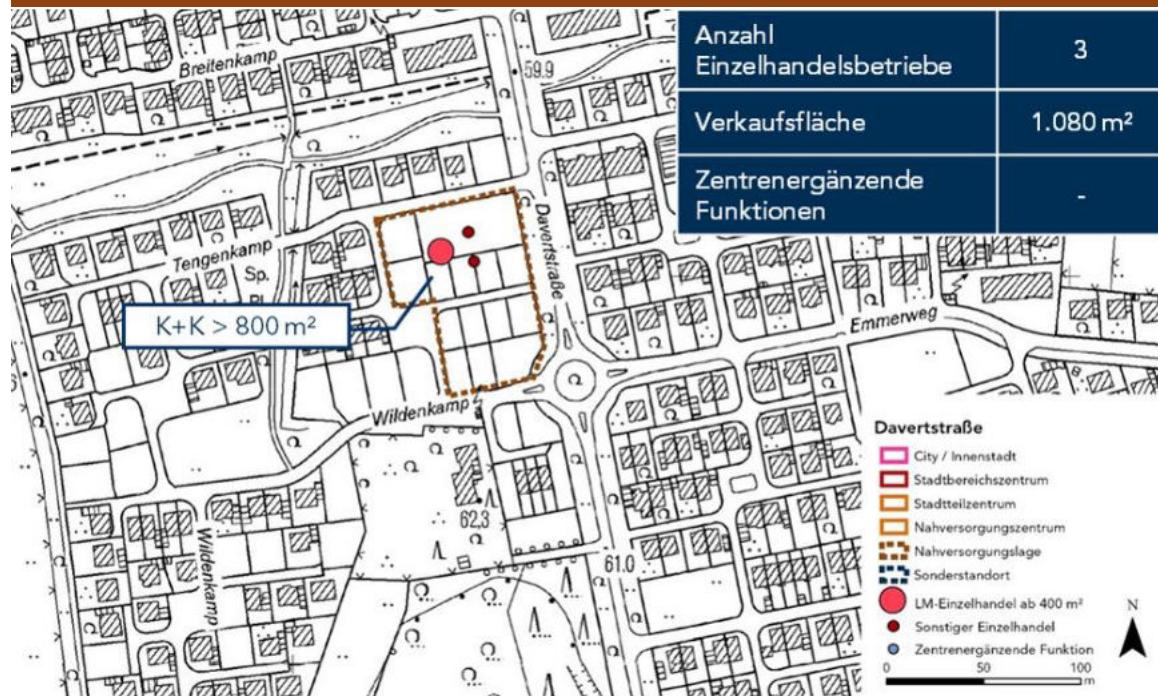
D

Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstr. (D_13)



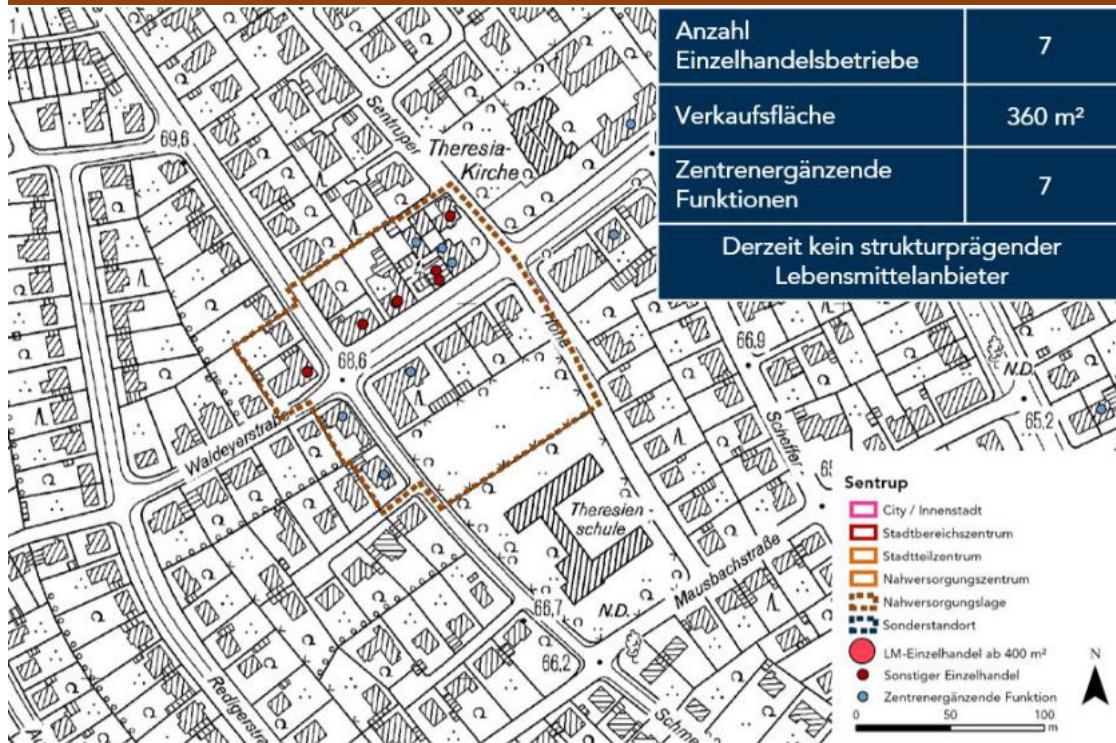
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Amelsbüren – Davertstr. (D_14)



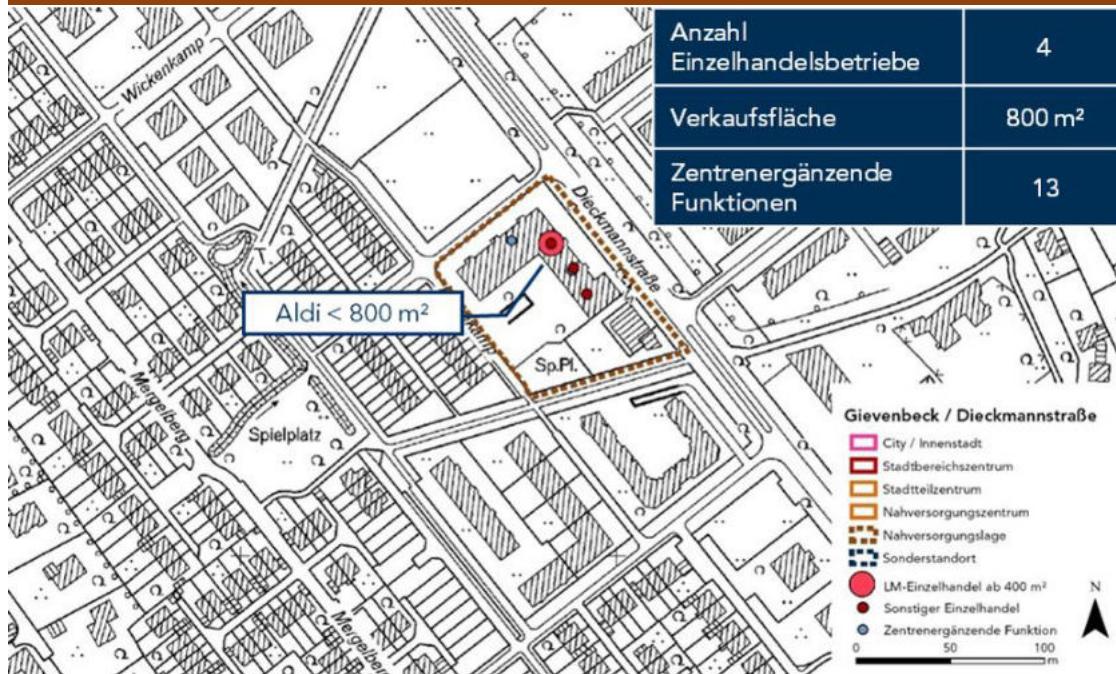
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Sentrup – Schmeddingstr. / Waldeyerstraße (D_15)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

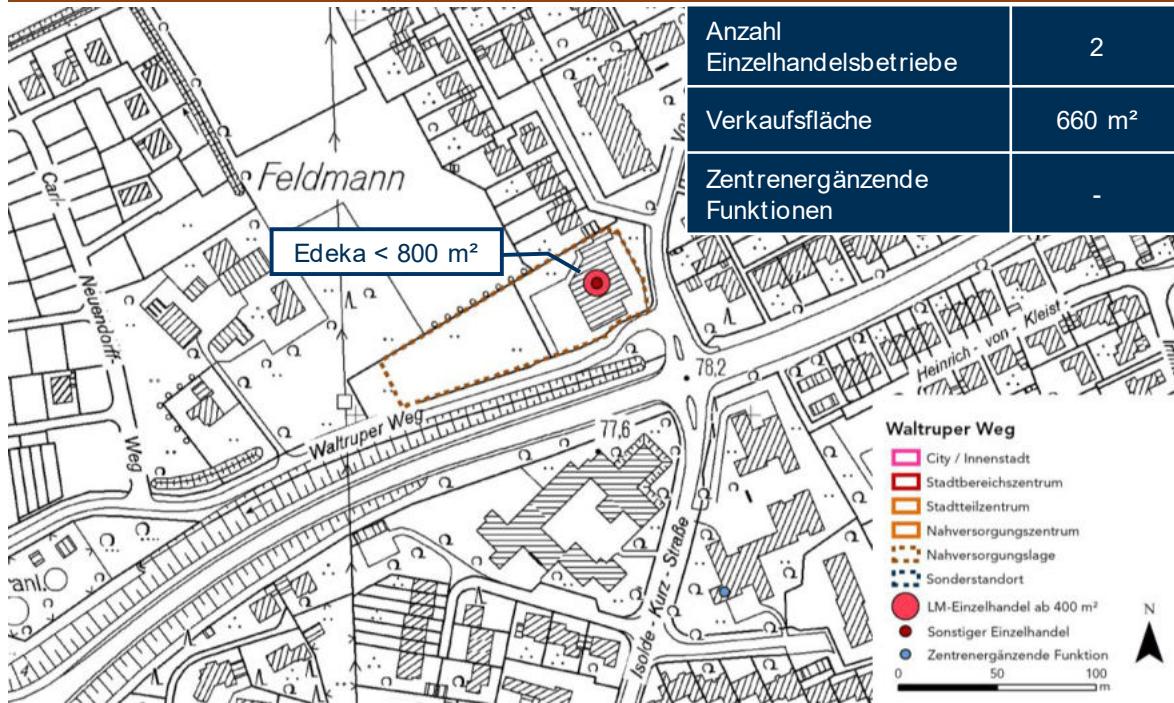
Nahversorgungslage Gievenbeck – Dieckmannstr. (D_16)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

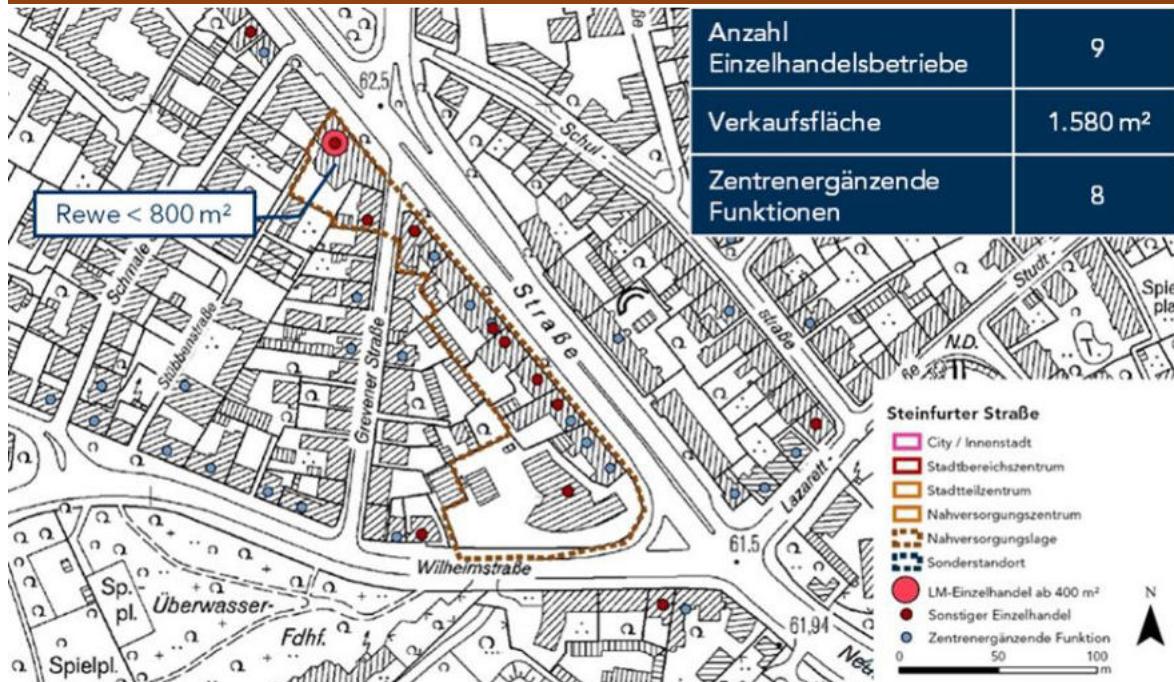
D

Nahversorgungslage Nienberge – Waltruper Weg (D_17)



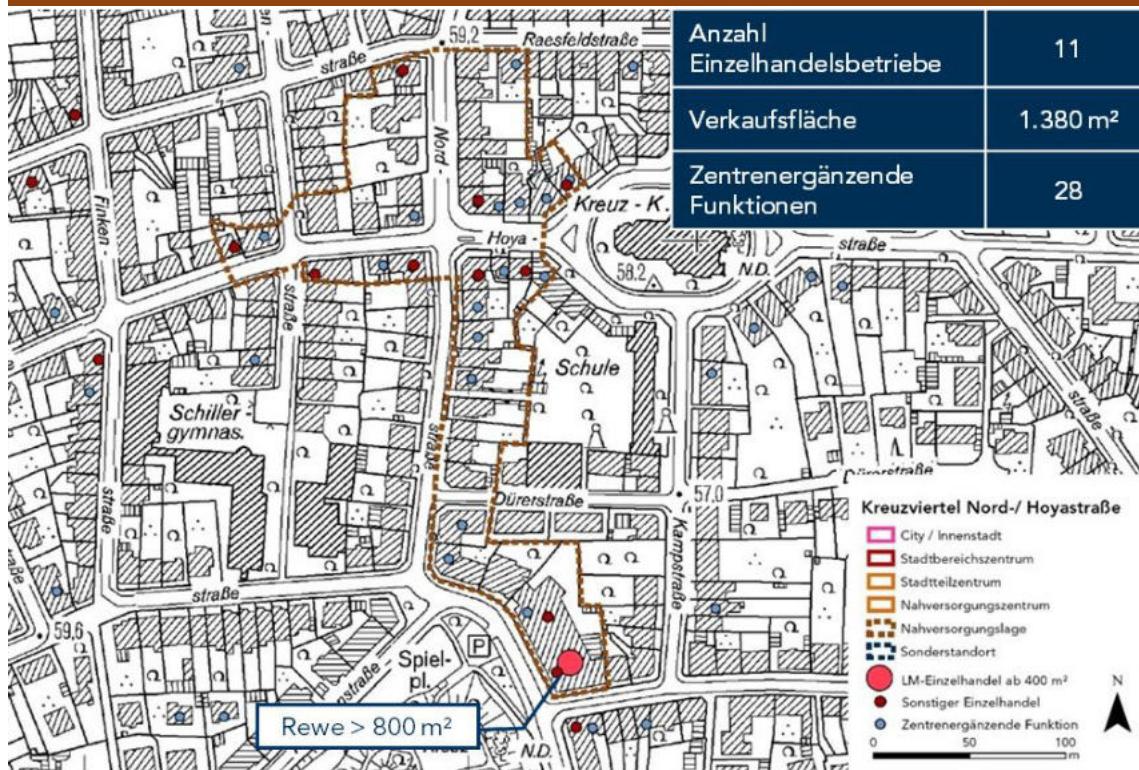
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Steinfurter Str. (D_18)



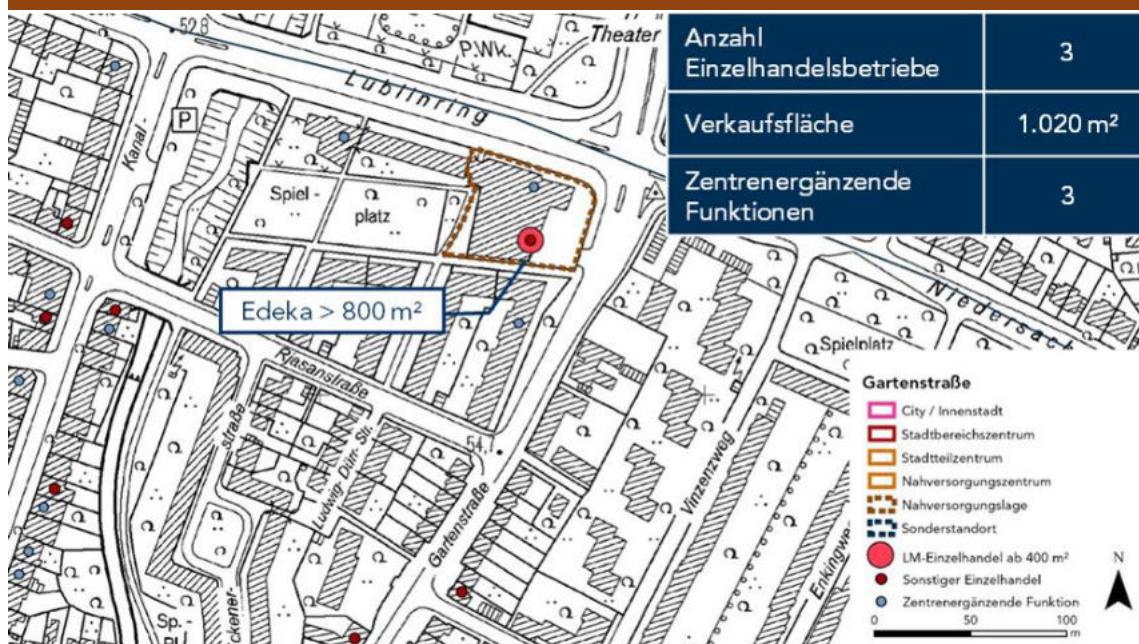
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Nordstr. / Hoyastr. (D_19)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

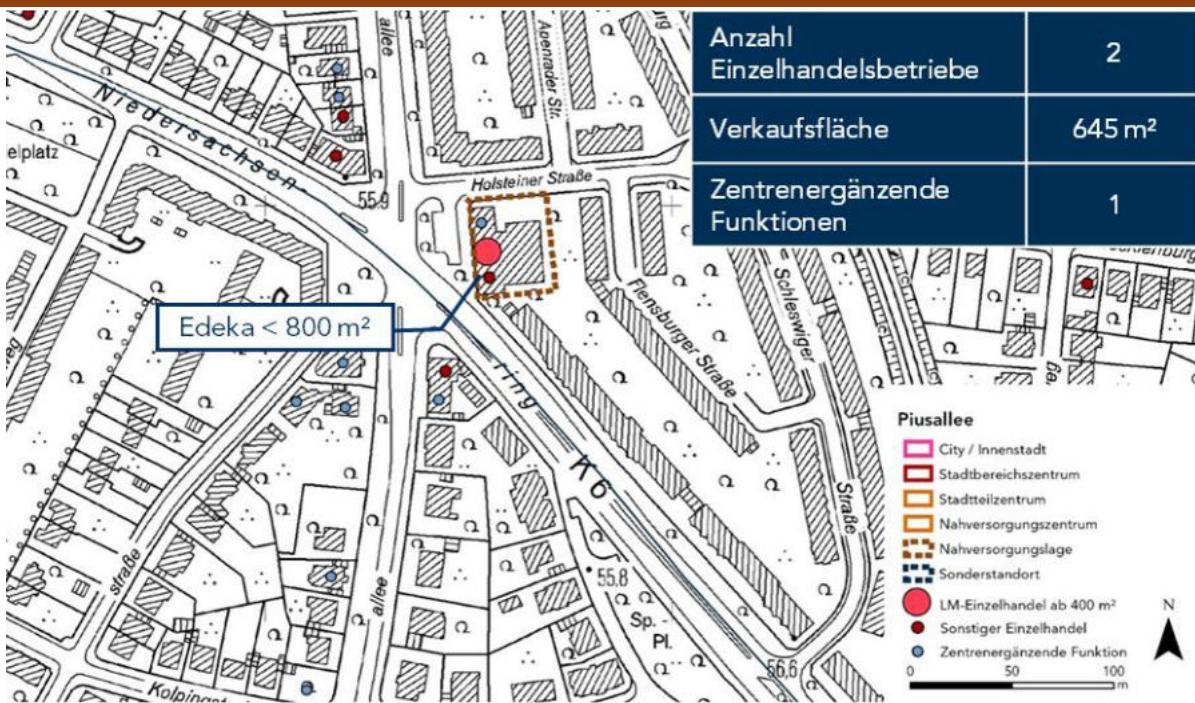
Nahversorgungslage Gartenstr. (D_20)



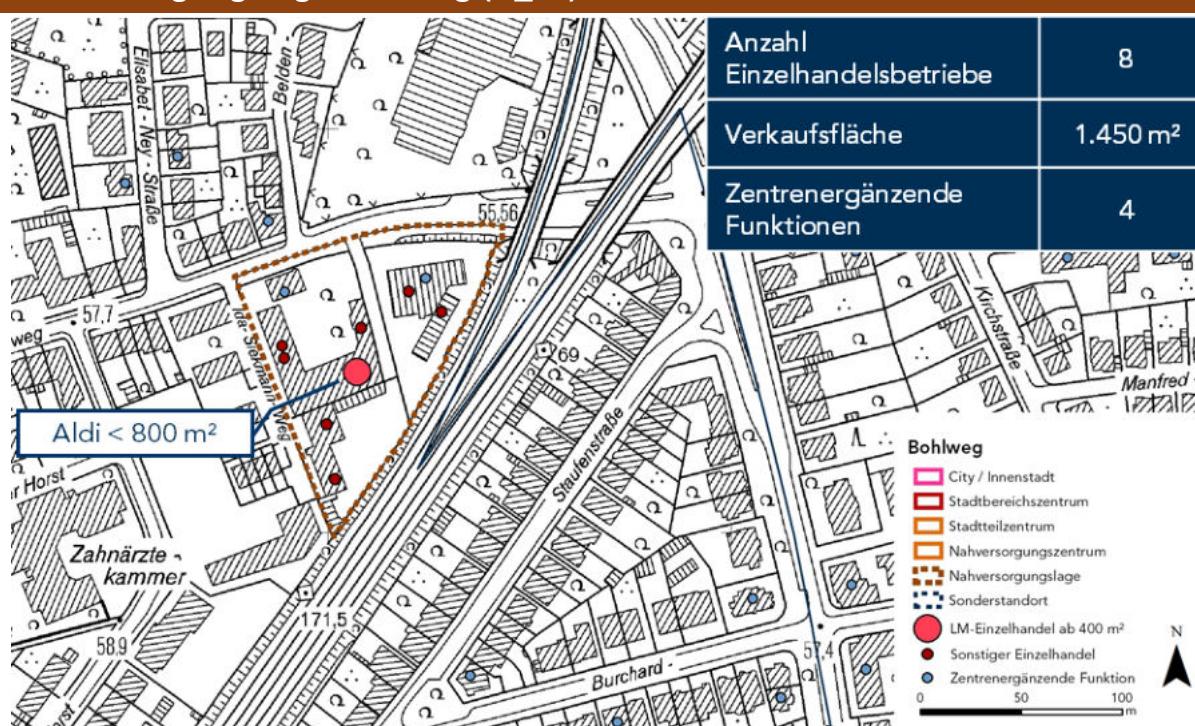
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

D

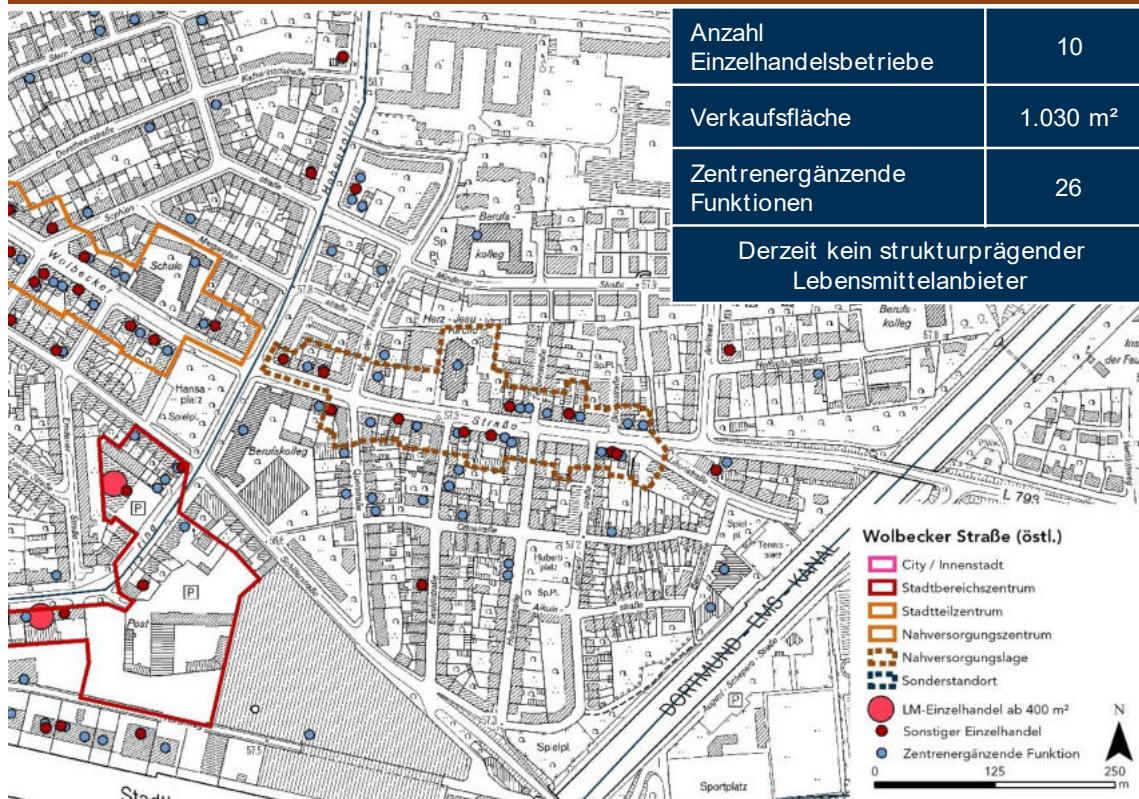
Nahversorgungslage Piusallee (D_21)



Nahversorgungslage Bohlweg (D_22)

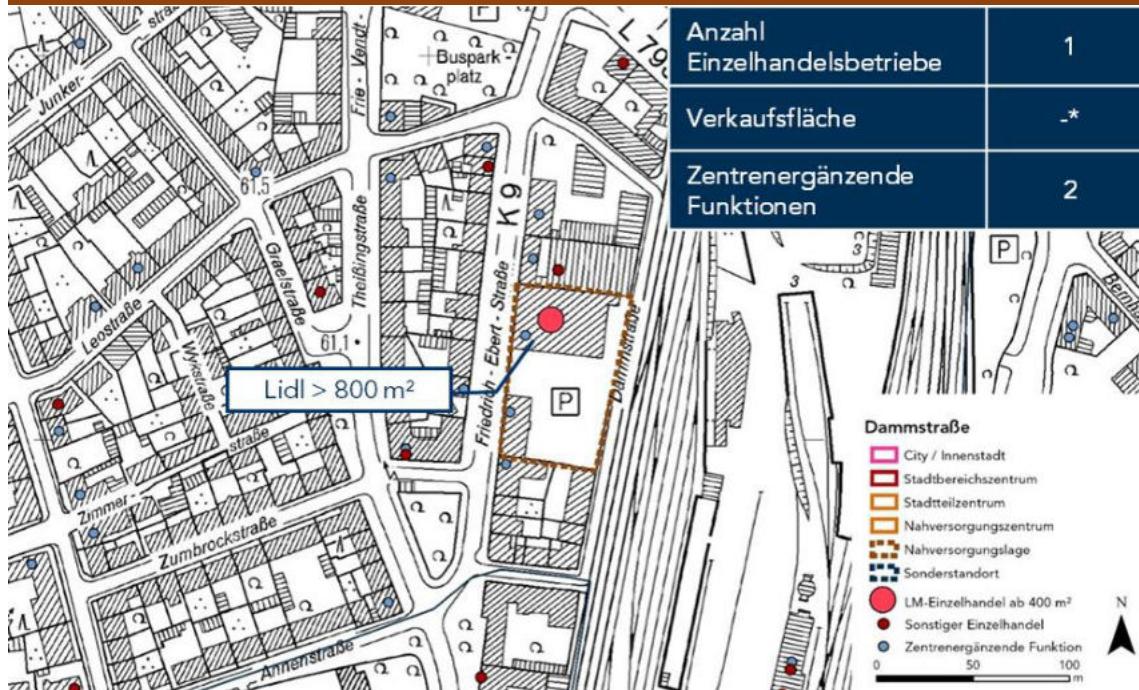


Nahversorgungslage Wolbecker Str. (östlich) (D_23)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

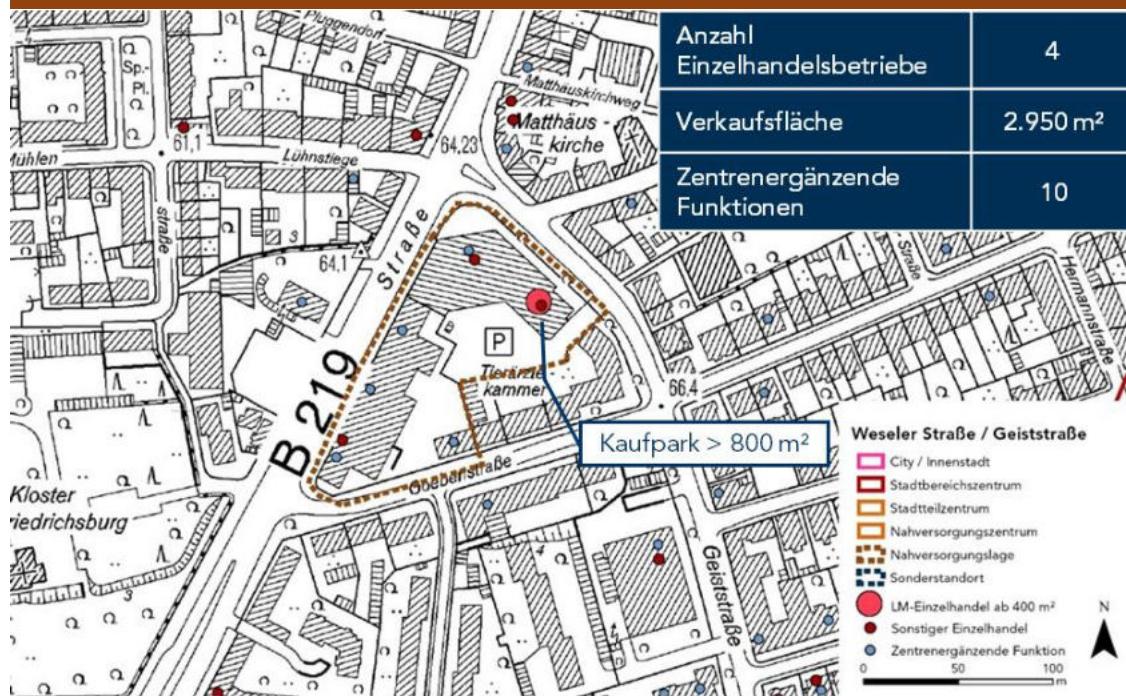
Nahversorgungslage Friedrich-Ebert-Str. (D_24)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.
* keine einzelbetrieblichen Angaben zu VKF

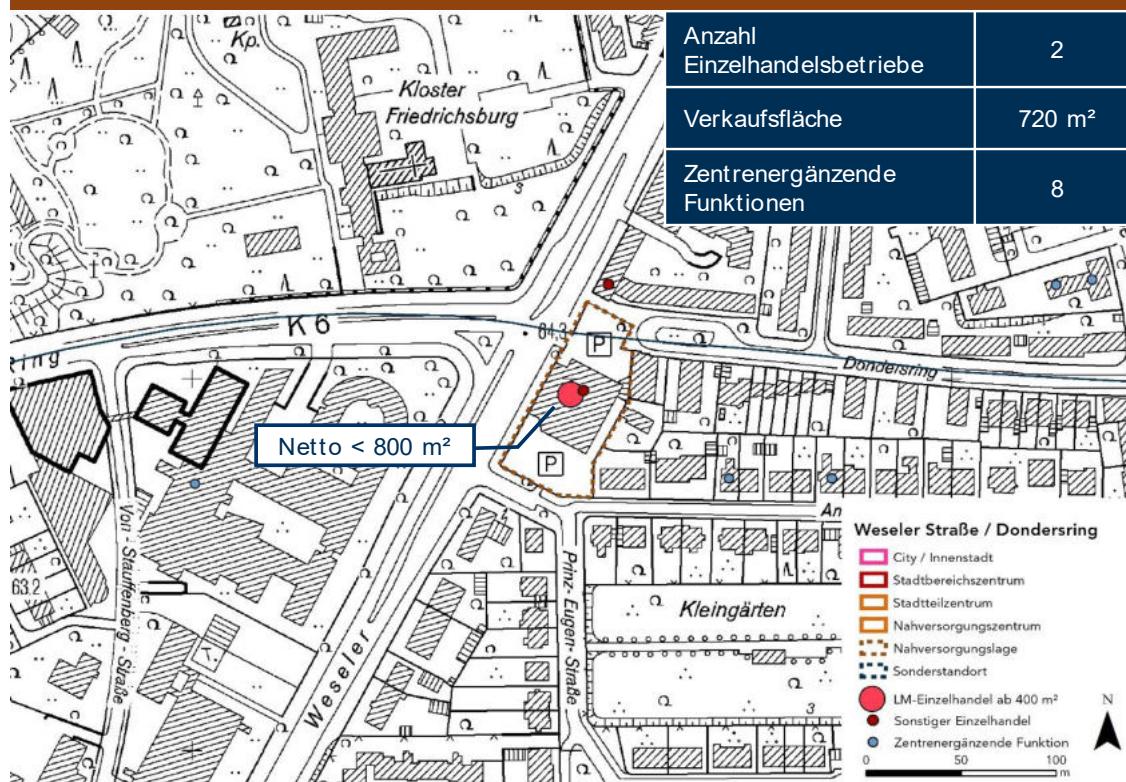
D

Nahversorgungslage Weseler Str. / Geiststr. (D_25)



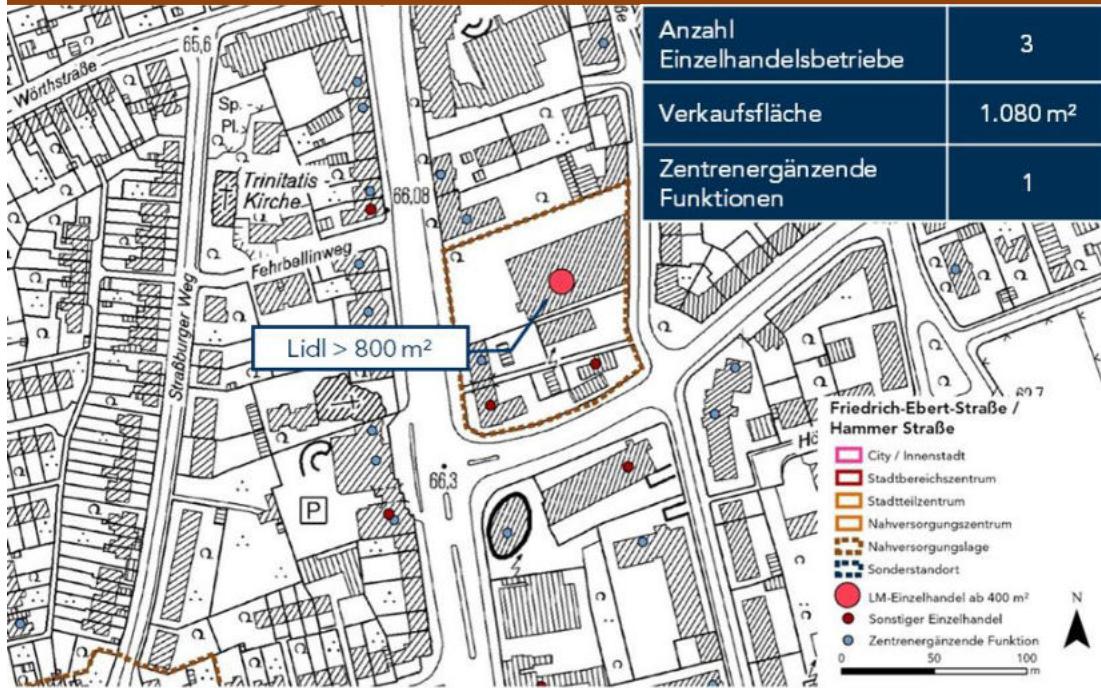
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Weseler Str. / Dondersring (D_26)



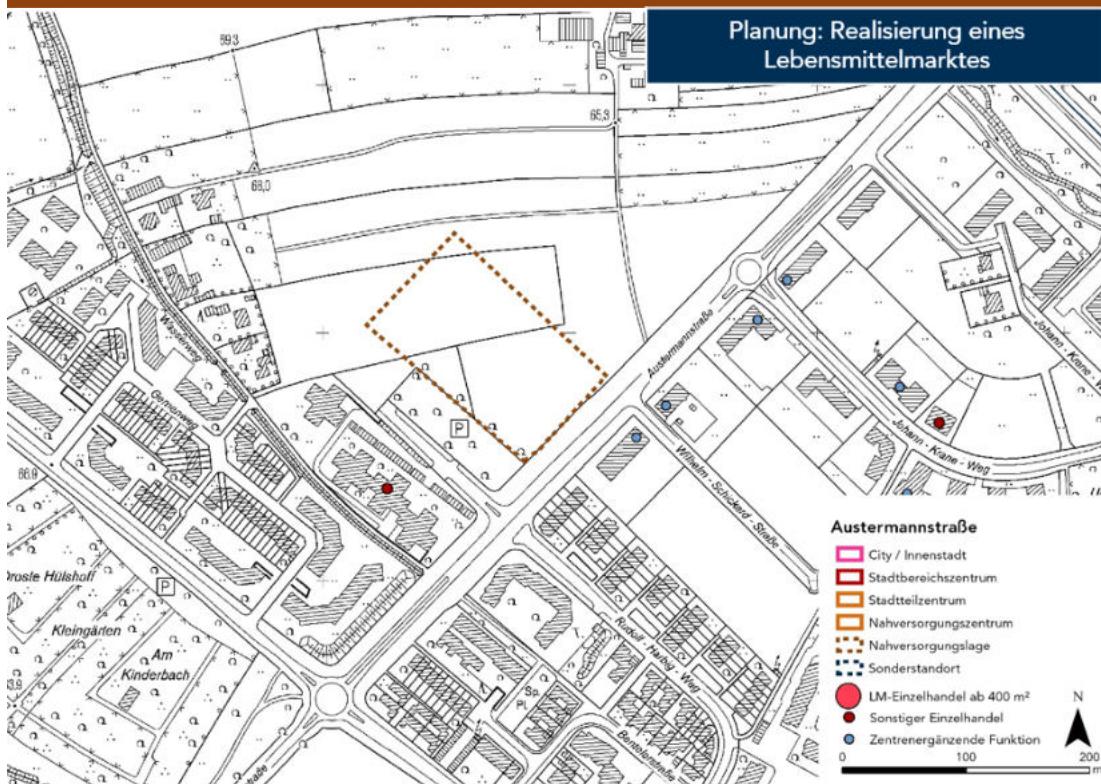
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Hammer Str. / Friedrich-Ebert-Str. (D_27)



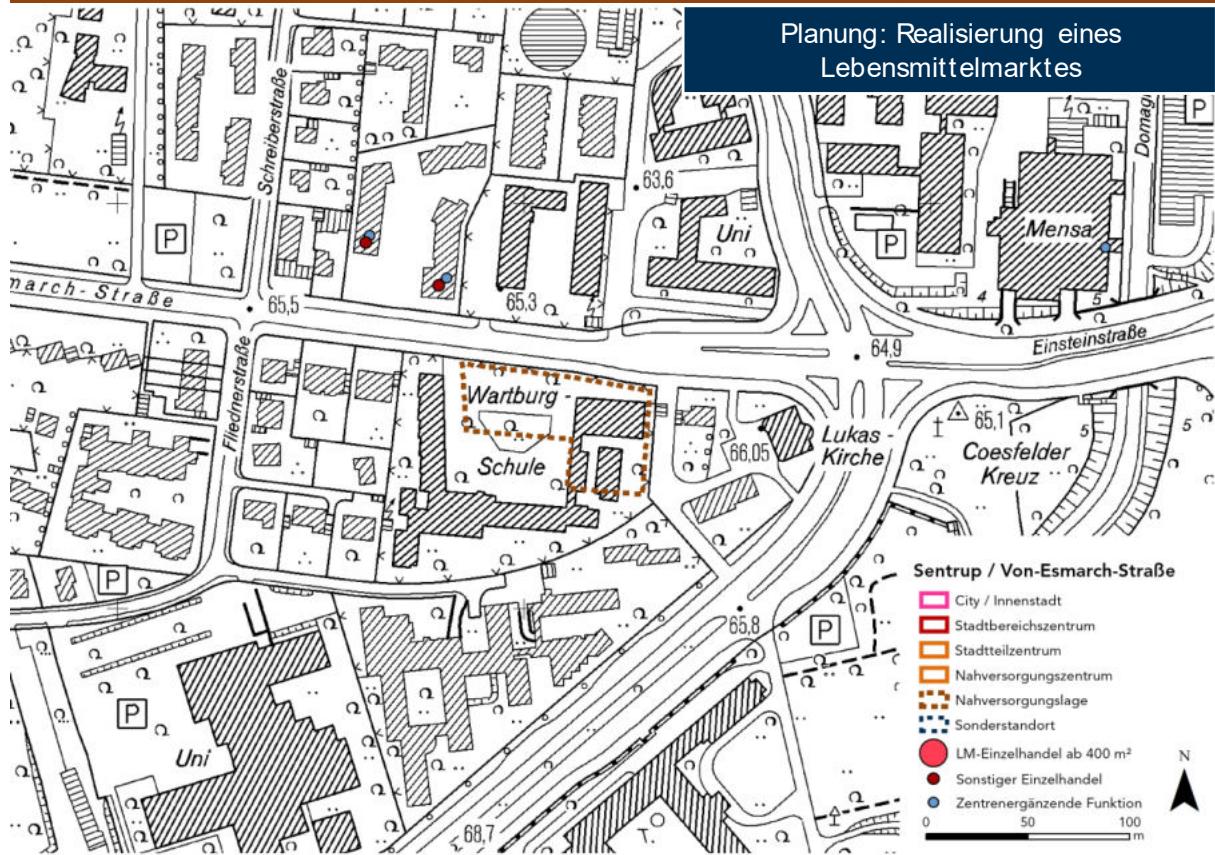
Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Austermannstraße (D_28)



Quelle: Stadt Münster, Einzelhandelsvollerhebung 12/2014. Ergänzt und aktualisiert durch Stadt + Handel 10-12/2015. Kartengrundlage: Stadt Münster.

Nahversorgungslage Sentrup – Von-Esmarch-Straße (D_29)



Anlage II: Münsteraner Sortimentsliste (Kurzform)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> • Antiquitäten • Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen) • Bekleidung aller Art • Bettwaren (ohne Matratzen) • Bücher, Literatur • Bürobedarf, Organisationsmittel • Computer und –zubehör, Kommunikationsmittel • Elektrokleingeräte • Fahrräder und Zubehör • Fotogeräte und -artikel • Glas/Porzellan/Keramikartikel • Handarbeitsartikel/Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterware • Haushaltswaren, Hausratartikel • Haus- und Heimtextilien • Jagdbedarf/Waffen • Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen • Lederwaren • Leuchten • Medizinische und orthopädische Geräte • Musikinstrumente, Musikalien <p>Gleichzeitig nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen) • Drogerie-/Parfümerieartikel/Kosmetische Artikel • Getränke • Nahrungs- und Genussmittel • Pharmazeutische Artikel • Tabakwaren • Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere • Zeitschriften/Zeitungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Optische Erzeugnisse • Schreib- und Papierwaren/Schulbedarf/Bastelbedarf • Schuhe • Spielwaren/Hobbyartikel • Sportartikel/Sportgeräte/Sportbekleidung (ohne Reitsport und Sportgroßgeräte) • Telefone/-zubehör • Unterhaltungselektronik, Tonträger • Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck <ul style="list-style-type: none"> • Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen • Baumarkt sortiment im engeren Sinne** • Boote und Zubehör • Campingwagen und -artikel, Zelte • Erotikartikel • Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen • Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware • Kinderwagen • Küchen • Matratzen • Möbel, Büromöbel • Motorräder, -zubehör und -reifen • Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und Reitschuhe) • Sauna-/Schwimmbad-anlagen • Sportgroßgeräte • Teppiche • Tiertmöbel • Zoologischer Bedarf/Lebende Tiere

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Münster (Stand 31.12.2014), ergänzt um sortimentsspezifische Verkaufsflächenerfassung Stadt + Handel 09-10/2015; * Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant; **umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen.



MÜNSTER
WISSENSCHAFT
UND LEBENSART



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster